

Universidade de Lisboa

Faculdade de Letras

Instituto de Geografia e Ordenamento do Território

Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril



Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

Micael Alexandre Lopes Fidalgo

Tese orientada pela Prof.^a Doutora Ana Cristina Ferreira
Mendes, especialmente elaborada para a obtenção do grau
de mestre em TURISMO E COMUNICAÇÃO

2019

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

Agradecimentos

A presente dissertação foi uma autêntica odisseia que culminou com o sentimento de missão cumprida.

O meu agradecimento aos Professores Adelaide Serras, Teresa Malafaia e Vitor Ambrósio, pela confiança numa fase inicial de orientação.

À Professora Ana Cristina Ferreira Mendes, pela sensibilidade e conhecimentos transmitidos na apreciação deste trabalho.

Aos residentes do concelho de Óbidos pela participação nos inquéritos.

Ao Senhor Presidente da Câmara Municipal de Óbidos, Humberto Marques e ao Senhor Presidente de Junta de Freguesia de Vau, Frederico Lopes, pela disponibilidade nas entrevistas.

Aos meus pais, os grandes obreiros desta aventura.

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

Resumo

No início da década de 2000 a construção de vários empreendimentos turísticos no Bom Sucesso, uma área adjacente à Freguesia de Vau localizada no município de Óbidos, causou uma transformação radical da paisagem sob a promessa de desenvolvimento regional.

Na sequência de fundos europeus e investimentos privados para tornar a Região Oeste num polo de atração turística, foram projetados *resorts* numa aposta estratégica no turismo residencial e no golfe tendo em vista uma promoção a nível internacional.

Contudo, a conjuntura financeira presente no início dos investimentos alterou-se em 2008 e após uma expansão significativa dos *resorts* surgiram consequências drásticas derivadas da crise económica, do desequilíbrio financeiro e da estagnação do mercado imobiliário, pelo que alguns destes projetos foram adiados, alterados ou cancelados, emergindo na paisagem como forma de (ir)responsabilidade territorial.

Com este trabalho pretende-se analisar, usando a contradição do topónimo da localidade patente no estado atual dos empreendimentos turísticos construídos, o problema das propriedades inacabadas como passivos territoriais deixados pela crise financeira global sobre o turismo residencial e a urbanização orientada para o turismo, avaliar se os atores/*stakeholders* têm uma perceção e visão comum do turismo no território do Oeste, com especial incidência no Bom Sucesso e em que medida esse desenvolvimento se reflete na melhoria das condições de vida da comunidade local e no aumento de riqueza para o município.

Palavras-chave: Turismo Residencial; *Resorts* Integrados; Ordenamento do Território; Golfe; Crise Financeira Global

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

Abstract

In the early 2000s the construction of several tourist resorts in Bom Sucesso, an area adjacent to the parish of Vau located in the municipality of Óbidos, caused a radical transformation of the landscape under the promise of regional development.

Following European funding and private investment to make the West Region a tourist attraction, resorts were designed with a strategic focus on residential tourism and golf for international promotion.

However, the financial environment present at the beginning of the investments changed in 2008 and after a significant expansion of the resorts, drastic consequences arose from the economic crisis, the financial imbalance and the stagnation of the real estate market, where some of these projects were postponed, changed or canceled, emerging in the landscape as a form of territorial (ir)responsibility.

The aim of this paper is to analyze, using the contradiction of the place-name in the present state of built of the tourist resorts, the problem of unfinished properties as territorial liabilities left by the global financial crisis on residential tourism and tourism-oriented urbanization, to evaluate if the actors/stakeholders have a common perception and vision of tourism in the western territory, with special focus on Bom Sucesso and to what extent this development is reflected in the improvement of living conditions of the local community and the increase of wealth for the municipality.

Keywords: Residential tourism; Integrated Resorts; Spatial Planning; Golf; Global Financial Crisis.

Lista de abreviaturas

CAE - Classificação Portuguesa de Atividades Económicas

CCDR-LVT – Comissão de Coordenação Desenvolvimento Regional –
Lisboa e Vale do Tejo

CCDR - Comissão Regional de Coordenação e Desenvolvimento

ET2027 - Estratégia Turismo 2027

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

INE – Instituto Nacional de Estatística

MAOTDR - Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do
Desenvolvimento Regional

NUT - Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

OMT - Organização Mundial do Turismo

PDM – Plano Diretor Municipal

PENT – Plano Estratégico Nacional do Turismo

PIN – Potencial Interesse Nacional

PMOT - Plano Municipal de Ordenamento do Território

PNPOT - Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território

POOC - Plano de Ordenamento da Orla Costeira

PP – Plano de Pormenor

PROT-OVT – Plano Regional de Ordenamento do Território – Oeste e
Vale do Tejo

PU – Plano de Urbanização

RAN – Reserva Agrícola Nacional

REN – Reserva Ecológica Nacional

TP – Turismo de Portugal

UNESCO - Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência
e a Cultura

VPT - Valor Patrimonial Tributário

Índice Geral

Introdução	12
Capítulo I – Metodologia de Investigação	13
I.1 - Contexto e Justificação do Tema	14
I.2 - Objetivos da Dissertação	15
I.3 - Metodologia de Pesquisa	17
I.4 - Estrutura de Dissertação	19
Capítulo II – Turismo e Processos Urbanísticos	20
II.1 – Turismo e Processos Urbanísticos	21
II.1.1 - Conceito de Turismo	21
II.1.2 - Turismo e Economia	22
II.1.3 - Turismo e Sustentabilidade	24
II.1.4 - Internacionalização Turística de Portugal	26
II.1.5 - Estruturação da Oferta e Diferenciação Regional da Atividade Turística em Portugal	29
II.1.5.1 – Golfe	29
II.1.5.2 - <i>Resorts</i> Integrados e Turismo Residencial	30
II.2 - Urbanização e Expansão de Segundas Residências	33
II.3 - Imóveis Inacabados como Passivos Territoriais	35
II.4 - Políticas Públicas e Tendências de Mercado	38
Capítulo III – Ordenamento do Território	45
III.1 – Conceito de Ordenamento do Território	46
III.2 - Regulamentação de Uso do Solo	47
III.3 - Sistema de Gestão Territorial Português	49
III.4 - Planeamento Espacial, Desenvolvimento Regional e Turismo	56

Capítulo IV – Perfil do Município de Óbidos	60
IV.1 - Caraterização Geográfica	61
IV.2 – Caraterização Demográfica	62
IV.3 - Caraterização Económica	63
Capítulo V – Caso de Estudo: Bom Sucesso, Óbidos	68
V.1 - Apresentação do Caso de Estudo	69
V.2 - Mudanças na Superfície do Solo.....	70
V.3 - Estado de Implementação dos <i>Resorts</i> Turísticos	73
V.4 - Impactos Territoriais de Propriedades Turísticas Inacabadas	75
V.5 - Perspetivas dos Atores.....	78
V.5.1 – Comunidade Local.....	78
V.5.2 – Humberto Marques, Presidente da Câmara Municipal de Óbidos	83
V.5.3 – Frederico Lopes, Presidente de Junta de Freguesia de Vau	85
Capítulo VI – Considerações Finais e Sugestões	87
VI - Síntese e Principais Conclusões	88
Referências Bibliográficas	91
Anexos	105

Índice de Figuras

Figura 1: Perceções dos atores turísticos	16
Figura 2: Abordagem metodológica: etapas de procedimento.....	18
Figura 3: O meio ambiente como suporte da atividade turística	25
Figura 4: <i>Resorts</i> Turísticos em Portugal.....	31
Figura 5: Ativos estratégicos do ET2027	56
Figura 6: Prioridades para o desenvolvimento de produtos turísticos no Oeste ..	59
Figura 7: Acessibilidades para a Região Oeste	62
Figura 8: Carta de ocupação do solo no município de Óbidos	71
Figura 9: <i>Resorts</i> no município de Óbidos.....	72
Figura 10: Ocupação de lotes no <i>resort</i> West Cliffs.....	73
Figura 11: Plano de construção do <i>resort</i> West Cliffs.....	74
Figura 12: Modelos de desenvolvimento turístico	75

Índice de Quadros

Quadro 1: Percentagem de dormidas em Portugal por local de residência, 1965-2016.....	28
Quadro 2: Objetivos estratégicos do PN POT	51
Quadro 3 : Comparação entre a abordagem ao turismo no PENT e no PROT-OVT	54
Quadro 4: Caraterização demográfica do município de Óbidos, região Oeste e Portugal	63
Quadro 5: População empregada segundo o setor de atividade	64
Quadro 6: Número de receitas, estadias e hóspedes na região Oeste.....	65
Quadro 7: Receitas das Câmaras Municipais com IMI por habitante	66
Quadro 8: Receitas das Câmaras Municipais com IMT por habitante	67
Quadro 9: Empreendimentos turísticos localizados no município de Óbidos	77

Índice de Gráficos

Gráfico 1: Chegadas internacionais de turistas a Portugal	22
Gráfico 2: Número de estabelecimentos hoteleiros e número de dormidas em Portugal no período de 1965-2016.....	26
Gráfico 3: Número de campos de golfe criados em Portugal entre 1965 e 2016.	29
Gráfico 4: Determinação do tamanho da amostra	78
Gráfico 5: Distribuição dos inquiridos por freguesia.....	79
Gráfico 6: Género dos inquiridos	79
Gráfico 7: Situação profissional dos inquiridos	79
Gráfico 8: Análise gráfica do grau de concordância da comunidade local.....	80
Gráfico 9: Análise gráfica do grau de concordância da comunidade local.....	81
Gráfico 10: Análise gráfica do grau de concordância da comunidade local.....	81
Gráfico 11: Análise gráfica do grau de concordância da comunidade local.....	82
Gráfico 12: Análise gráfica do grau de concordância da comunidade local.....	82

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

Introdução

Sendo um dos setores com maior crescimento na economia global contemporânea, o turismo não significa apenas uma competição entre fornecedores de produtos e serviços mas também entre destinos e, consequentemente, entre territórios.

O ordenamento do território é um instrumento importante da política económica e social de um país porque garante uma ocupação equilibrada e sustentada do solo. A sua relação com o desenvolvimento regional é direta, uma vez que contribui para reduzir as disparidades regionais e assegura uma maior harmonia na distribuição de equipamentos, infraestruturas e atividades económicas. O desenvolvimento regional pode ser alcançado por diferentes meios, de acordo com as características intrínsecas de cada região. Uma das atividades que contribui para o desenvolvimento regional é o turismo. O modelo de desenvolvimento turístico para o Oeste, definido pelo *Plano Estratégico Nacional do Turismo* (PENT) e territorializado pelo *Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo* (PROT-OVT), está ancorado no turismo residencial e no golfe.

A presente dissertação de mestrado pretende analisar o impacto que a especulação imobiliária causou no município de Óbidos, tendo em conta uma territorialização sustentável e respeitadora dos valores do local de acolhimento. Após uma análise da literatura e enquadramento conceptual foi realizada uma caracterização da zona, considerado o âmbito e objetivo empírico da investigação, na qual se analisará a visão de agentes institucionais, cruzando a mesma com a perceção da comunidade local sobre a instalação dos empreendimentos turísticos.

Capítulo I – Metodologia de Investigação

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

I.1 - Contexto e Justificação do Tema

No início do século XXI, o Bom Sucesso tornou-se alvo de promotores turísticos para o desenvolvimento de *resorts* com uma significativa oferta imobiliária rotulada como "Turismo de Qualidade". A atratividade proveio de vários fatores, como boa acessibilidade e proximidade a Lisboa, valiosos ativos paisagísticos, existência de propriedades rurais ao longo da costa (também apelidada de "Costa de Prata") e um sistema de planeamento local favorável em relação ao licenciamento de *resorts* de turismo costeiro em solo rural.

De facto, o plano regional do Oeste permitia exceções relativamente à proibição de novos desenvolvimentos nas zonas costeiras fora dos perímetros urbanos, uma porta aberta que foi adotada pelo *Plano Diretor Municipal* (PDM). Assim, um paradoxo emergiu no coração do enquadramento legal, com a permissão dos agentes para planear e construir em áreas rurais com paisagens e ativos valiosos, gerando uma pressão urbana significativa sobre estas áreas, o que contraria os princípios e objetivos consignados pelo desenvolvimento sustentável, apesar de representar uma oportunidade de alavancar o turismo e o seu impacto positivo na economia nacional.

A crise financeira global de 2008 representou o ponto de viragem. A desaceleração económica, associada à diminuição do rendimento médio, ao excedente habitacional e às restrições de acesso a crédito foram críticas para os *resorts*. A maioria, ainda em desenvolvimento, foram atingidos pela crise e, assim, comprometeram a sua sustentabilidade. Smith (1987, cit. por Vieira, 2007: 63) considera que "o desenvolvimento turístico é tributário do território", sendo o turismo um produto do território é necessário compreender o problema das propriedades inacabadas como passivos territoriais e de que forma os agentes e promotores turísticos atuaram para inverter esta situação.

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

I.2 - Objetivos da Dissertação

Uma área com forte potencial e atratividade turística deve considerar dois aspetos diferentes, com visões distintas, relativamente ao seu sucesso enquanto destino: um ponto de vista interno e um ponto de vista externo (Figura 1). Os indivíduos que vivem ou trabalham no lugar são considerados a ter um ponto de vista interno. Os *stakeholders*, especialistas e promotores turísticos têm um ponto de vista externo (Wang e Chen, 2015).



Figura 1: Percepções dos atores turísticos

Fonte: Wang e Chen (2015)

Almeida J., Costa C., Silva F. N., (2017) analisaram o conflito entre o desenvolvimento do turismo, o ordenamento do território e a gestão dos recursos naturais. A primeira área de pesquisa deve concentrar-se no meio ambiente e nos impactos socioculturais do turismo (Archer et al., 2005; Mason, 2003; Swarbrooke, 1999). A segunda área de pesquisa deve incidir na percepção que os residentes e *stakeholders* têm dos impactos do turismo (Andereck et al., 2005; Besculides et al., 2002), sendo que, mais recentemente o foco tem sido direcionado para a participação dos moradores em problemáticas orientadas para o desenvolvimento do turismo sustentável e ordenamento do território (Palmer et al., 2013). Oviedo-Garcia et al. (2008) concluíram que assegurar o apoio dos residentes era essencial para os gestores responsáveis pelo planeamento turístico. Palmer et al. (2013) destacaram a necessidade de envolver os moradores na atividade turística, havendo a possibilidade dos mesmos se tornarem embaixadores do turismo na sua comunidade.

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

Como tal e em termos gerais, a finalidade desta dissertação é avaliar e interpretar as consequências para o município de Óbidos devido ao adiamento ou suspensão dos projetos turísticos programados, segundo os instrumentos de ordenamento do território nacional, com especial incidência na visão dos *stakeholders* e comunidade local.

I.3 - Metodologia de Pesquisa

Segundo Quivy e Campenhoudt (2003: 157) “o melhor (o único) meio para definir o mais corretamente possível os dados pertinentes e úteis ao trabalho empírico é [...] a elaboração de um modelo de análise tão claro, preciso e explícito o quanto possível” que estipula três fases de procedimento: a rotura, a construção e a verificação (Figura 2).

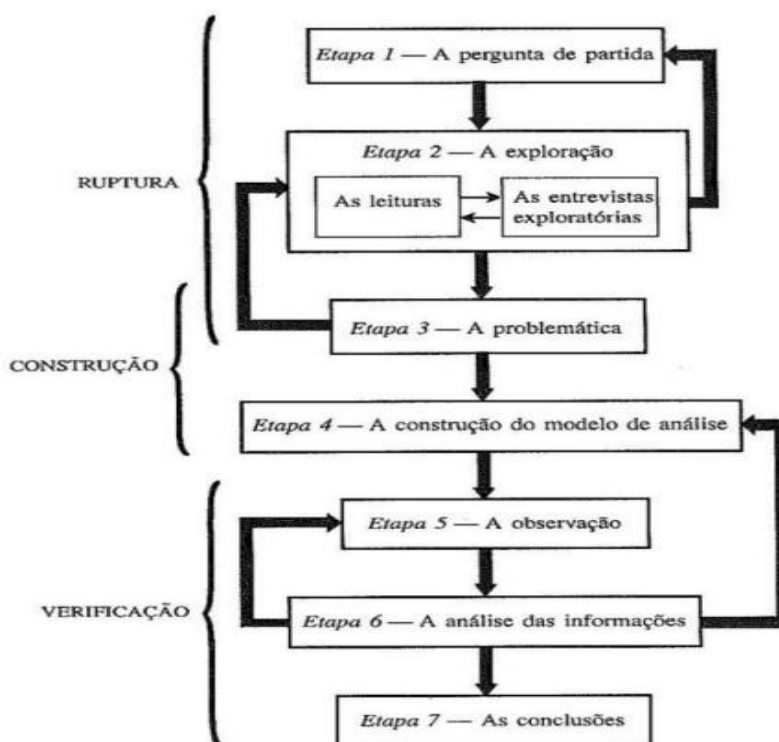


Figura 2: Abordagem metodológica: etapas de procedimento

Fonte: Quivy e Campenhoudt (2003)

Na primeira fase, a rotura, foi identificada uma problemática. Após a revisão da literatura existente e identificação do estado da arte, iniciou-se a segunda fase da abordagem metodológica, a construção. Aqui foi definido qual o modelo de análise mais eficiente para abordar a problemática em questão. A terceira e última fase, a verificação, pautou-se pela observação e análise das informações recolhidas, permitindo assim uma conclusão dos resultados.

Com base neste modelo metodológico, foi realizado um estudo

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

empírico através da distribuição de 300 inquéritos (Anexo A) aos residentes do concelho de Óbidos de modo a apurar quais os impactos que a construção dos empreendimentos turísticos tiveram na comunidade local. Tendo em conta que um lugar pode adquirir tantas identidades como atores, que "o conteúdo das identidades não é nem fixo nem predeterminado" (Abdelal et al., 2006: 6), mesmo que um grupo partilhe uma perceção coletiva de um lugar, há sempre um certo grau de discrepância entre os indivíduos, especialmente entre um indivíduo e o grupo (Palmer et al, 2013). Deste modo e para que seja possível um ponto de comparação, foram realizadas entrevistas semiestruturadas ao Presidente da Câmara Municipal de Óbidos, Humberto Marques (Anexo B) e Presidente da Junta de Freguesia de Vau, Frederico Lopes (Anexo C) de modo a aferir se os *stakeholders* e residentes partilham uma visão comum das consequências da especulação imobiliária no município.

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

I.4 - Estrutura de Dissertação

A estrutura da presente dissertação divide-se em seis capítulos. No primeiro capítulo é realizada uma introdução e contextualização dos temas a abordar nesta investigação. Neste ponto são também identificados quais os objetivos que se pretendem atingir, bem como a metodologia utilizada para tal finalidade.

O segundo capítulo compreende o enquadramento teórico deste trabalho. São definidos conceitos relativos ao turismo e urbanismo, estabelecendo a relação destes com os outros setores, nomeadamente a economia. São identificadas problemáticas como imóveis inacabados como formas de (ir)responsabilidade territorial, o impacto da crise financeira global em empreendimentos deste género, bem como o paradoxo no enquadramento legal do mercado imobiliário em Portugal.

O terceiro capítulo é afeto ao ordenamento do território. É necessário compreender o sistema de gestão territorial português e como este coordena a utilização do solo nacional, sendo assim foram identificados quais os planos setoriais e estratégicos em vigor e quais as suas orientações e limitações no que diz respeito à construção de empreendimentos turísticos.

No quarto capítulo é elaborada uma caracterização geográfica, demográfica e económica do município de Óbidos, com especial incidência nas receitas provenientes de impostos municipais sobre imóveis, comparando os dados da área em estudo com a média regional e nacional.

No quinto capítulo é apresentado o estudo de caso, determinando quais e o estado atual dos *resorts* em foco, as mudanças que ocorreram na superfície do solo e consequentes impactos territoriais que a zona possa ter sofrido. Neste ponto é também abordada a perspetiva dos atores institucionais previamente identificados e comunidade local, através da realização de entrevistas e inquéritos, respetivamente, sobre a temática em estudo.

O sexto e último capítulo é dedicado a considerações finais sobre os resultados obtidos, onde são também sugeridos estudos futuros.

Capítulo II – Turismo e Processos Urbanísticos

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

II.1 – Turismo e Processos Urbanísticos

II.1.1 - Conceito de Turismo

O conceito de turismo definido pela Organização Mundial do Turismo (OMT, 1998) engloba “o conjunto das atividades desenvolvidas por pessoas durante as viagens e estadas em locais situados fora do seu ambiente habitual, por um período consecutivo que não ultrapasse um ano, por motivos de lazer, de negócios e outros”. O turismo, é assim, um conjunto de ações complexas e multifacetadas que incluem viagens para e ao redor de um destino, com o propósito de beneficiar de atrações, alojamento, restauração, entretenimento e outros serviços (Inskeep, 1991).

Segundo Cunha (2006: 67), “o turismo é um dos fenómenos mais marcantes e impressionantes da nossa época e nenhuma das realizações do século XX influenciava tão profundamente a vida humana como esta atividade”. Aldebert et al. (2011: 1204) define que “o turismo inclui todas as atividades com a finalidade de satisfazer as necessidades dos turistas e articular múltiplos pacotes de produtos e serviços (transporte, alojamento, lazer)”. Liu (2003) aponta que o turismo, como produto local, requer três níveis de recursos: as atrações para turistas (incluindo culturais, naturais e construídas); as infraestruturas para apoiar as atividades turísticas; e as atividades físicas e sociais, incluindo a hospitalidade da comunidade. Melián-González e García Falcón (2003) reforçam que os recursos turísticos incluiriam recursos naturais (como praias e montanhas), bens culturais (por exemplo, museus e festivais) e mão de obra qualificada.

O turismo é, de facto, um setor muito específico que envolve processos heterogêneos em constante evolução. Leiper (1979: 390) caracteriza a “indústria do turismo como uma das empresas que se encarrega da coordenação conjunta das suas atividades com o objetivo de servir os turistas”. A indústria do turismo engloba um conjunto de atividades dispersas na natureza, no tempo e no espaço que precisam ser combinadas de forma dinâmica e reunir atores especializados nos sentidos físico, organizacional e cognitivo (Aldebert et al, 2011).

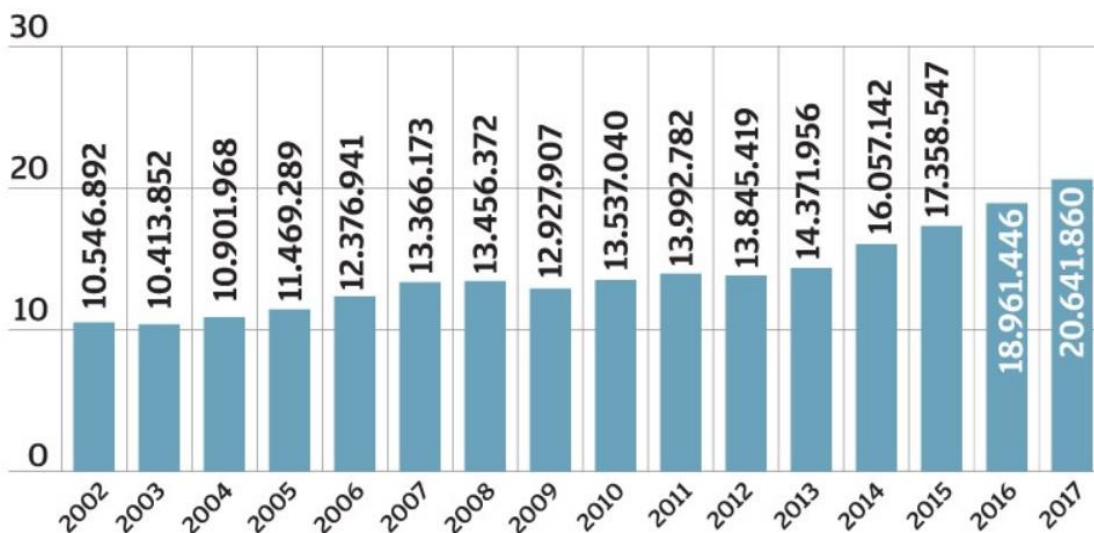
Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

Em termos de agentes no turismo, tem havido muitas tipologias identificadas na literatura, com 6 categorias principais de *stakeholders*: turistas, indústria, comunidade, governo, grupos de interesse especial e instituições educacionais (Waligo et al., 2013). Estas partes interessadas influenciam o desenvolvimento do turismo em termos de oferta e procura, na gestão dos impactos do turismo, na regulamentação e nos recursos humanos (Waligo et al, 2013).

II.1.2 – Turismo e Economia

Segundo o Fórum Económico Mundial, em 2016, Portugal foi o 14º destino turístico mais competitivo de 136 países. Em Portugal, nesse ano, o número de chegadas de turistas internacionais foi de 18.961.446 (Gráfico 1), excedendo o número de residentes, estimado em 10.309.573 (TP, 2016).

Em número de pessoas



Fonte: Instituto Nacional de Estatística (INE)

Gráfico 1: Chegadas internacionais de turistas a Portugal

Fonte: TP (2016), INE (2018)

O turismo evidencia uma atividade extremamente significativa na socioeconomia portuguesa. Em 2016, representou cerca de 16,5% do total das exportações do país, enquanto o valor em 2017 foi de 17,8% (Banco de

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

Portugal, 2018), sendo as viagens e turismo os principais contribuidores no total das exportações de bens e serviços de Portugal. Este setor, é também um importante colaborador na internacionalização da economia portuguesa, tendo representado 6,4% do produto interno bruto (PIB). O emprego direto no turismo englobou cerca de 8,1% do emprego total, de salientar, que na União Europeia em 2016, o turismo representou 3,7% do PIB, com empregos no turismo no valor de 3,6% do emprego total. A considerar não só as contribuições diretas mas também os rendimentos indiretos e induzidos, o segmento de viagens e turismo representou 16,6% do PIB nacional e 19,6% do emprego total em Portugal. Os valores equivalentes para a União Europeia foram 10,2% e 11,6%, respetivamente (Conselho Mundial de Viagens e Turismo, 2017).

A relevância estratégica do turismo assume, tanto a nível local ou regional, um papel preponderante enquanto gerador de riqueza e enquanto fenómeno capaz de coadjuvar o desenvolvimento de economias primitivas (Alexandre J., 2001), não só pelo aumento do valor do património e do território do país, mas também pela promoção do planeamento regional, investimento, criação de emprego e reforço da imagem internacional de Portugal. Cunha (2006: 67) sustentou que, o turismo, “como fenómeno económico, é recente e ainda está na fase de adolescência mas já ganhou uma dimensão e expressão que ultrapassa a de muitas atividades tradicionais”, sendo que nos últimos 50 anos, contribuiu significativamente para impulsionar o crescimento económico e o desenvolvimento de Portugal, induzindo uma reestruturação social e uma transformação cultural dentro do país, tornando-o cada vez mais cosmopolita (Cavaco, C., 2005).

Como afirma Baptista (1990: 17), “independentemente do valor absoluto dos gastos na fase em que o dispêndio é realizado pelos turistas, há que ter em conta os efeitos da sua propagação a outras atividades económicas, como novas fontes de receita e de gasto”, este “movimento” de divisas designa-se de efeito multiplicador, ou seja, todas as despesas que os turistas têm em restauração, alojamento, serviços e outras aquisições dão origem a verbas destinadas, por exemplo, a salários, lucros para o comércio e para os serviços locais. Também os agricultores e produtores locais, por exemplo, recebem

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

indiretamente receitas provenientes dos gastos realizados pelos turistas. Deste modo, é possível perceber a relação de dependência entre o sistema turístico e os outros setores.

II.1.3 - Turismo e Sustentabilidade

A primeira definição de desenvolvimento sustentável foi apresentada em *Our Common Future* como o “desenvolvimento que atende às necessidades do presente sem comprometer a capacidade das gerações futuras de atender às suas próprias necessidades” (Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento, 1987: 41).

Butler (1993: 27) estabeleceu o turismo sustentável como “uma forma que pode manter a sua viabilidade numa área por um período indefinido de tempo”. A Organização Mundial do Turismo em “Tornar o Turismo Mais Sustentável” (Um Guia para *Policy Makers*, 2005: 11-12) determinou o turismo sustentável como “o turismo que gere os impactos económicos, sociais e ambientais atuais e futuros, abordando as necessidades dos visitantes, da indústria, do meio ambiente e das comunidades anfitriãs”. Posteriormente, a Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (Unesco, 2010) descreveu o turismo sustentável como o “turismo que respeita tanto a população local, o património cultural e o meio ambiente”, sendo a característica mais proeminente no discurso do turismo contemporâneo (Isaac, 2010). O termo turismo sustentável é, no entanto, usado de forma imprecisa e intercambiável com termos como sustentabilidade e desenvolvimento sustentável, sendo que apenas alguns estudiosos, como Butler (1999), tentaram explorar a diferença entre esses conceitos.

Segundo Prosser (1994) existem quatro forças que impulsionam a procura por turismo: uma insatisfação com os produtos turísticos existentes, uma crescente sensibilização cultural, uma compreensão da vulnerabilidade dos recursos de um destino e uma mudança de atitude dos desenvolvedores e operadores turísticos. De facto, ao desenvolver o turismo de maneira sustentável a gestão de necessidades é muitas vezes mais crítica do que a gestão de recursos, visto que os desejos e motivações de um turista

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

geralmente flutuam com mais frequência e abruptamente do que os recursos turísticos (Liu, 2003). Além disso, administrar as necessidades de um turista levando em conta a atratividade de diferentes segmentos e a sua adequação ao destino, fornecendo ofertas personalizadas, gera um potencial de marketing benéfico para o desenvolvimento sustentável da atividade turística (Kastenholz, 2004).

Cater (1993) reconheceu três objetivos fundamentais para o turismo sustentável: atender às necessidades da comunidade local em termos de melhoria dos padrões de vida a curto e longo prazo; satisfazer as necessidades de um número crescente de turistas; e proteger o ambiente natural, a fim de alcançar os dois pontos anteriores. Campillo (2007: 58) reforçou ainda que, “o turismo deve romper com sua imagem predatória do meio ambiente e tornar-se, de acordo com as novas tendências, um firme aliado à sua conservação, providenciando recursos económicos e, assim, assegurar que o meio ambiente continue a contribuir com qualidade para as atividades turísticas” (Figura 3). Esta análise de ações e critérios pode determinar se um empreendimento causa mais benefícios ou malefícios a uma zona, dado que a atividade humana transforma o meio ambiente e quando esta causa grandes impactos necessita de ser controlada pelo governo e sociedade.

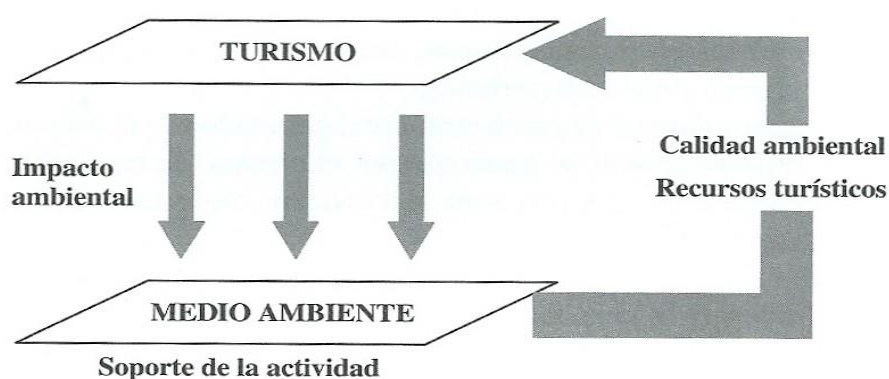


Figura 3: O meio ambiente como suporte da atividade turística

Fonte: Campillo (2007: 58)

Bramwell et al. (1996) observaram sete dimensões de sustentabilidade que devem ser identificadas para uma melhor gestão da atividade turística:

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

ambiental, cultural, política, económica, social, gerencial e governamental. O envolvimento dos *stakeholders* tem sido assim chamado para o desenvolvimento sustentável do turismo, com vários estudos a abordar esta questão, mas devido à multiplicidade e heterogeneidade dos mesmos, torna-se um processo complicado (Waligo et al., 2013). O maior problema com a implementação do turismo sustentável reside na sua aplicação prática e complexidade do seu paradigma (vários autores, citado em Waligo et al., 2013). As dificuldades estão, na sua maioria, relacionadas com as prioridades e recursos dos *stakeholders*, sendo necessário uma análise *multi-stakeholder*, uma vez que as iniciativas de sustentabilidade estão diretamente conectadas às perceções dos mesmos (Waligo et al., 2013).

II.1.4 - Internacionalização Turística de Portugal

O número de dormidas em Portugal tem aumentado progressivamente (Gráfico 2). Nos anos 60 do século XX, a expansão das viagens aéreas comerciais ajudou a aumentar o número de turistas e a internacionalizar a procura turística em Portugal (Cavaco C., 1979).

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata



Gráfico 2: Número de estabelecimentos hoteleiros e número de dormidas em Portugal no período de 1965-2016

Fonte: TP (2016)

Em termos de destinos, esta procura mostrou um interesse particular em Lisboa e arredores, bem como nas praias do Algarve e nas estâncias balneares que pontuam a costa ocidental portuguesa, onde havia uma maior oferta de alojamento (Cavaco C., 1979). Enquanto o turismo doméstico representou mais de metade de todas as dormidas durante 50 anos, esta significância teve tendência a diminuir (Quadro 1).

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

Anos	Portugal	Reino Unido	Alemanha	Espanha	França	Holanda	Brasil	EUA	Total
1965-1970	52.2	10.4	5.1	3.8	5.8	1.3	1.7	9.7	90.0
1971-1980	55.0	10.5	7.6	1.0 ^(a)	3.0	0.5 ^(a)	1.0	4.8	83.4
1981-1990	32.4	24.0	8.9	2.7	3.5	3.3 ^(a)	0.9	3.2	78.9
1991-2000	28.7	21.2	15.5	5.9	3.2	5.4	0.8 ^(a)	2.0	82.7
2001-2010	33.0 ^(a)	19.3 ^(a)	10.6 ^(a)	7.6 ^(a)	3.6 ^(a)	4.9 ^(a)	1.2 ^{(a) (b)}	1.7 ^(a)	81.9 ^(a)
2011-2016	30.8 ^(b)	16.1 ^(b)	9.5 ^(b)	7.7 ^(b)	6.4 ^(b)	4.8 ^(b)	2.8 ^(b)	1.9 ^(b)	80.0 ^(b)
1965-2016	34.3	18.5	10.7	5.7	4.1	4.2	1.4	2.6	81.5

Quadro 1: Percentagem de dormidas em Portugal por local de residência, 1965-2016

Fonte: TP (2016)

Foi somente no *III Plano de Fomento* (1968/1973) que o turismo doméstico foi valorizado do ponto de vista económico. O *IV Plano de Fomento* (1974/1979) visou a democratização do turismo doméstico, ampliando-o para abranger mais classes sociais. A diminuição deste tipo de turismo foi mais pronunciada nos anos 80, continuando nos anos seguintes (Simões J. M., 2008). Após a adesão à Comunidade Económica Europeia (CEE) em 1986, os portugueses denotaram um maior poder de compra, bem como um acesso mais facilitado ao crédito. Deste modo, os mesmos começaram a viajar com mais frequência e a escolher destinos turísticos internacionais. Ao mesmo tempo, Portugal tornou-se internacionalizado como destino, o que aumentou a procura por *resorts* localizados junto à costa. Atualmente, em Portugal, as principais origens da procura turística internacional europeia são o Reino Unido, a Alemanha, a Espanha, a França e a Holanda; Fora da Europa, o Brasil e os Estados Unidos da América são importantes fontes de turistas (Correia A., Kozak M., 2012).

No contexto da gestão estratégica de Portugal, tem havido um esforço para diversificar a origem dos turistas, a fim de evitar uma dependência excessiva dos países de origem que tornaram o destino de Portugal vulnerável no passado. Os fluxos de turismo da Alemanha, Holanda e Reino Unido exibiram uma alta sensibilidade aos ciclos económicos, sendo que o número de turistas provenientes desses países apresentava uma tendência a diminuir desde o início do século XXI (Correia A., Kozak M., 2012). Mais recentemente,

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

Portugal tem sido promovido como um destino turístico não só no Brasil e nos Estados Unidos da América, mas também na Rússia, China e nos países escandinavos. Na Escandinávia, o foco tem sido mais específico no turismo de golfe e náutico, que são produtos estratégicos, uma vez que igualam a procura turística sazonal, que em Portugal se baseia no sol e mar há décadas (Serra J.,Correia A., Rodrigues P. M. M., 2014).

II.1.5 - Estruturação da Oferta e Diferenciação Regional da Atividade Turística em Portugal

II.1.5.1 – Golfe

Na década de 1960 existiu um crescimento da procura turística baseada no sol e mar, com efeito na costa portuguesa, assistindo-se a uma transformação de comunidades piscatórias como a Figueira da Foz, Espinho, Póvoa de Varzim e Nazaré. A construção da Ponte 25 de Abril foi igualmente importante no desenvolvimento do turismo a sul do rio Tejo, em Tróia e, especialmente, no Algarve. Em 1972 , a inauguração da Quinta do Lago no Algarve, um dos *resorts* mais luxuosos da Europa, marcou o início de uma procura pela região sul de Portugal por parte de turistas com elevado poder de compra (Correia A., Kozak M., 2012). Devido a um clima mediterrânico temperado, com verões moderadamente quentes e invernos suaves, além de uma extensa costa arenosa e praias atlânticas, o turismo de sol e mar tornou-se um importante produto turístico para Portugal (Cunha, 2003). Em 2016 Portugal possuía 464 praias costeiras, às quais foram adicionadas 115 praias no interior. A qualidade das águas balneares foi classificada como excelente, com uma média geral de 85,1% (Agência Portuguesa do Ambiente, 2017).

O golfe, um produto estratégico em Portugal, aparece em associação com o sol e mar, ajudando a nivelar a sazonalidade da procura turística e assim, contribuir substancialmente para a imagem internacional do país. Portugal é um modelo de destino na Europa e no mundo, não só pelo número de campos de golfe mas também pela elevada qualidade dos mesmos, uma vez que muitos foram concebidos por arquitetos de renome que venceram prémios internacionais (Cravidão F., 2017). Foram criados cerca de cem campos de golfe em Portugal; Nove em 1965 e mais noventa até 2016. Muitos

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

desses campos (83%) surgiram nos anos 90 e início dos anos 2000 com as maiores concentrações a surgir no Algarve, Lisboa e região Oeste de Portugal (Gráfico 3).

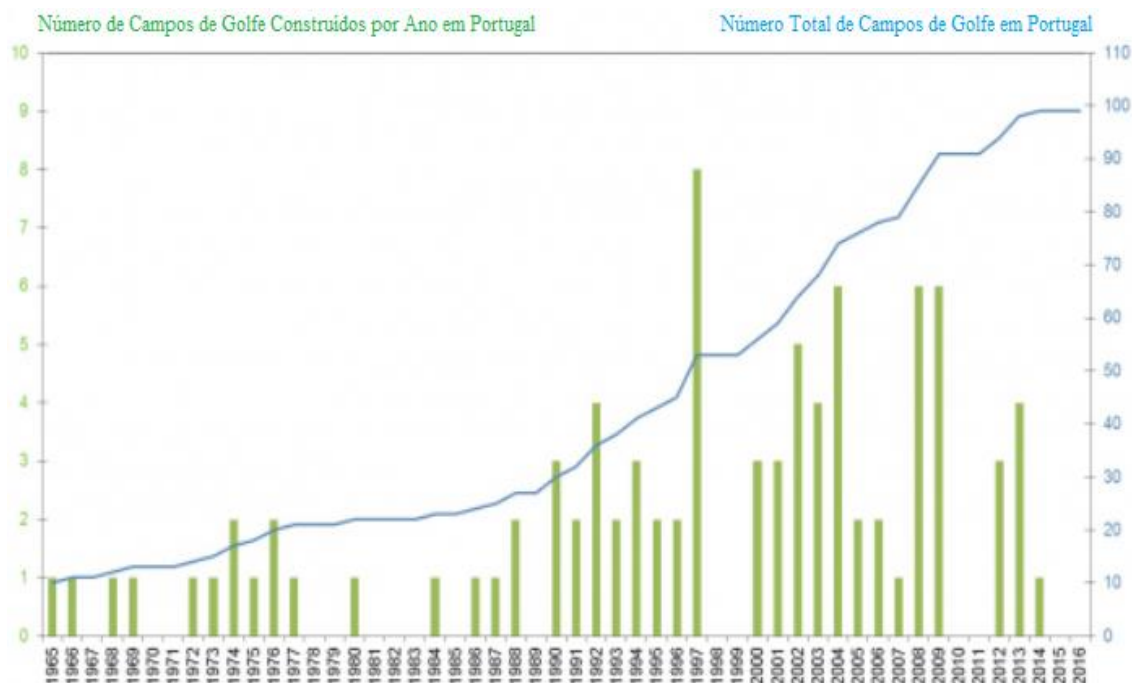


Gráfico 3: Número de campos de golfe criados em Portugal entre 1965 e 2016

Fonte: TP (2016)

II.1.5.2 - Resorts Integrados e Turismo Residencial

De acordo com Andriotis (2008), o desenvolvimento de *resorts* integrados tem aumentado exponencialmente desde o início do século XXI (Figura 4). Complexos turísticos que atendiam às necessidades dos consumidores, tais como *resorts* integrados, *resorts* de golfe, comunidades de golfe, desenvolvimento residencial ou cidades de férias, foram fortemente promovidos e desenvolvidos (Briassoulis, 2007).

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

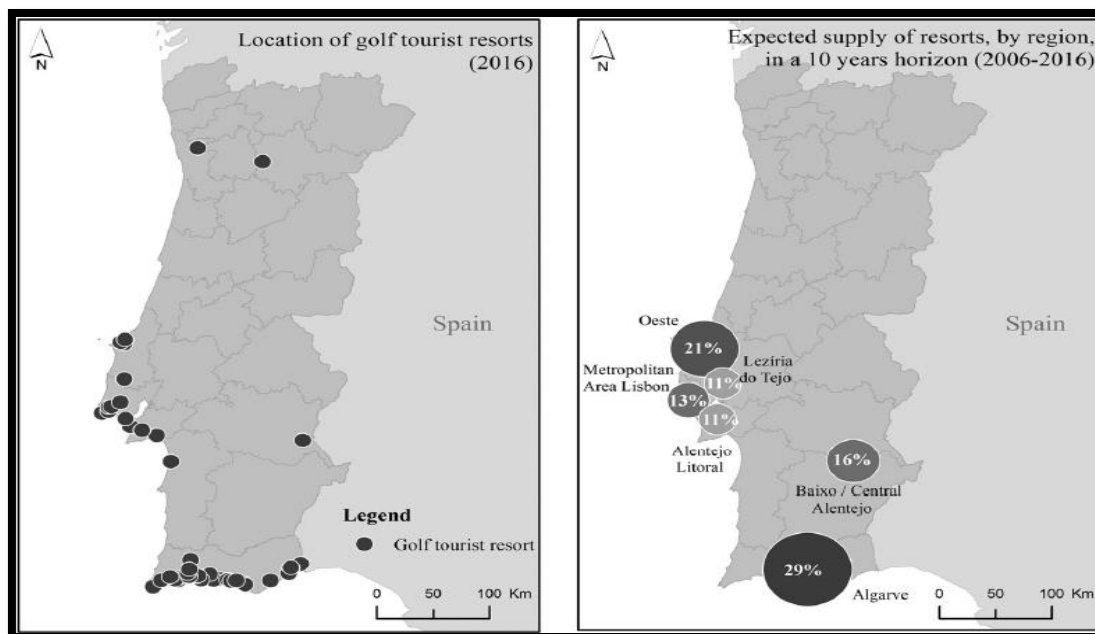


Figura 4: Resorts Turísticos em Portugal

Fonte: TP (2016)

Os *resorts* turísticos foram descritos como uma forma territorial específica cuja mono-atividade, tamanho e forma os distinguem, por exemplo, das cidades (Equipe MIT, 2002). Ao desenvolver um *resort* integrado, é importante dispor de recursos financeiros e de apoio (Wong, 1998), com investimento dividido entre vários atores, reduzindo assim a incerteza para cada um deles (Stiles & SeeTho, 1991), o que pode atrasar a conclusão do *resort* (Wong, 1998). A observação empírica demonstrou que os empreendimentos turísticos passam por trajetórias diferenciadas, apesar do declínio e reestruturação serem as mais comuns, alguns são, no entanto, capazes de manter uma atividade turística por um longo período de tempo (Williams & Shaw, 1997).

Os turistas que visitam *resorts* de luxo com campos de golfe, instalações recreativas e hotéis geralmente consomem bens e serviços de luxo (Andriotis, 2008). Uma vez que estes *resorts* fornecem os serviços que os turistas exigem, tentam atrair e reter a maior quantidade possível de gastos dos visitantes (Stanton & Alislabie, 1992). Os campos de golfe são uma característica popular dos *resorts* integrados, com projeções otimistas de procura e rentabilidade devido ao envelhecimento da população, ao aumento do tempo de lazer e pela

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

preferência de golfistas do norte da Europa por climas mais amenos do Sul (Briassoulis, 2007).

Estudos destacaram uma tendência internacional para a migração de aposentados de idade avançada, nomeadamente de países do Norte da Europa para destinos costeiros e rurais do Sul, com comodidades de alto nível (Gibler, Casado-Díaz, Casado-Días, Rodríguez e Taltavull, 2009; Williams e Hall, 2000; Warnes e Williams, 2006) com um clima mais quente, um custo de vida mais baixo e um estilo de vida descontraído (Kaiser e Warnes, 2004). A migração internacional por motivos de aposentação está em crescimento devido a uma maior longevidade dos indivíduos, um declínio da idade legal de reforma, uma maior capacidade do indivíduo de antecipar períodos mais longos de vida ativa pós-trabalho na “terceira idade”, um aumento na acumulação de riqueza, uma mudança de padrões de mobilidade que proporcionam um maior conhecimento e por fim, uma maior experiência sobre destinos estrangeiros como possíveis locais a residir aquando a reforma (Williams et al., 2000). Países do sul da Europa, como Portugal ou Espanha, são destinos populares, particularmente para os europeus do norte, por várias razões como um clima que facilita um estilo de vida ao ar livre, um turismo bem desenvolvido com infraestruturas de apoio condizentes (Valero Escandell, 1992; Williams, 1997; citado em Williams et al., 2000), e uma perceção de custos de vida e alojamentos relativamente baixos (Williams et al., 2000).

O turismo residencial tem um forte impacto na área incidente (Casado Díaz, 1999, citado em Juan-Vigaray et al., 2013), no qual turistas residenciais internacionais de nacionalidades diferentes tornam-se parte, pelo menos semipermanentemente, da base de cada destino turístico (Juan-Vigaray et al., 2013). Segundo Almeida C., (2010:178) “o turismo residencial constitui um novo segmento de mercado turístico em termos de estratégias do país, mas uma realidade com vários anos em destinos turísticos europeus”. Huete (2009, cit. por Patuleia, 2011: 5) acrescenta ainda que “o turismo residencial tornou-se um elemento básico que engloba um coletivo de indivíduos interessados em alcançar valores que lhes transmitam bem-estar e qualidade de vida”, deste modo, as transformações ocorridas contribuíram para o aumento das práticas turísticas nomeadamente no âmbito do turismo residencial.

II.2 - Urbanização e Expansão de Segundas Residências

Em Portugal, o processo de urbanização orientada para o turismo como uma prática extensiva está menos desenvolvido do que outros países do sul da Europa. Começou nos anos 60 do século XX e concentrou-se na região do Algarve (Brito, 2009; Martins, 2011), na sequência de desenvolvimentos do mesmo tipo na região espanhola da Andaluzia e no resto da bacia do Mediterrâneo (Torres-Bernier, 1983; Villar-Lama, 2010). A partir desse período e no contexto português, a urbanização relacionada ao turismo ganhou uma expressão mais ampla no mercado, tornando-se alvo de estudo e reflexão (Patuleia, 2012). Ao longo dos anos, esse tipo de investimento proliferou, especialmente ao longo das áreas costeiras, ganhando uma quota de responsabilidade no impulso dos desenvolvimentos em áreas verdes, dando lugar à expansão urbana, especialmente, naquelas associadas ao turismo de sol e praia (Brito, 2010).

A expansão de segundas residências na Europa, particularmente no sul da Europa, onde o número de residências secundárias no parque habitacional é maior, já foi analisada (Roca, Oliveira, Roca e Costa, 2012), tendo como base que um *resort* é uma instalação de hospedagem de serviço completo, que fornece acesso ou oferece uma variedade de instalações de lazer e recreação para enfatizar uma experiência de lazer (Brey, 2009), com um impacto significativo no território, principalmente devido ao seu tamanho e localização. No entanto, segundo Carvalho (2015), este termo pode abranger diferentes tipos de assentamentos dependendo do marco regulatório que está por trás da sua conceção. No contexto português, emerge do conceito jurídico de *resort* estabelecido em 2008 que compreende um desenvolvimento de promotor único com um componente imobiliário. A natureza isolada da sua localização fora do perímetro urbano, é uma importante característica destes tipos de *resorts* turísticos, razão pela qual eles são muitas vezes referidos como “povoações insulares” (Cavaco C., 2005: 368). As paisagens circundantes oferecem um ambiente exclusivo que é considerado um fator importante no contexto da oferta e atração de visitantes. O alojamento é fornecido com base no stock de imóveis por tipologias de baixa densidade, como moradias e blocos de

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

apartamentos com um espaço privado e uma piscina, combinados com várias amenidades de assinatura (campos de golfe são os mais frequentes) e instalações de apoio.

Embora este tipo de *resort* tenha começado a surgir no final dos anos 90 do século XX, o regime legal que institucionalizou a figura dos *resorts* contemporâneos em Portugal só remonta a 2008. Até então, esse desenvolvimento foi baseado na figura de "loteamento", que surgiu no final dos anos 90 como consequência da combinação de três regimes jurídicos diferentes (turismo, planeamento espacial e urbanização), gerando uma nova oportunidade de negócio e expectativas de mercado para promotores turísticos. Isso aconteceu num momento em que o desenvolvimento sustentável foi adicionado às principais políticas públicas portuguesas, com grande influência nos vários setores políticos, nomeadamente no turismo e nas políticas de ordenamento do território. No entanto, a generalização da urbanização turística como um imóvel e uma propriedade de especulação ativa tem comprometido a ideia de desenvolvimento sustentável, nomeadamente pela forma como tem transformado o uso tradicional da área rural e dos recursos paisagísticos (Blásquez, 2013).

A situação tornou-se ainda mais evidente após a crise financeira global de 2008 (Bingre do Amaral, 2011), onde apesar do bom desempenho dos indicadores internos de turismo e da perspetiva de um aumento contínuo da procura por turistas internacionais, as zonas costeiras portuguesas enfrentaram um grave problema devido ao abandono de propriedades inacabadas e infraestruturas, ficando marcadas na paisagem como ruínas. Isso significou que grandes áreas ocupadas por projetos imobiliários e turísticos ficassem em diferentes fases de desenvolvimento. Alguns destes projetos foram cancelados ou repensados, outros permaneceram incompletos devido à insolvência dos promotores imobiliários; ainda, outros enfrentaram perdas avultadas como consequência da “bolha imobiliária”, aumentando os riscos financeiros para as empresas de turismo privadas com enormes impactos para as comunidades e territórios locais e regionais (Carvalho, 2015). O município de Óbidos é um exemplo óbvio da transformação significativa sofrida na área rural costeira em prol dos empreendimentos turísticos residenciais. Essa situação suscitou

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

grande preocupação, pois projetos envolvendo investimentos na ordem de centenas de milhões de euros correram o risco de emergir na paisagem como uma forma de (i)responsabilidade territorial.

II.3 - Imóveis Inacabados como Passivos Territoriais

As propriedades inacabadas são um fenómeno transversal em vários países europeus afetados pela crise financeira global de 2008 e endividamento na zona Euro, com destaque para Portugal, Espanha, Itália, Grécia e Irlanda, que contavam com elevados níveis de endividamento e défice orçamental. A saúde económica e o sucesso dos dias anteriores à crise, foram em muito impulsionados por setores não produtivos, como serviços e construção (Royo, 2009).

A literatura apontou o surgimento de novas ruínas geradas por processos de superacumulação das políticas neoliberais do século XXI (Kitchin, O'Callaghan, Gleeson, 2014; Martin, 2014; O'Callaghan, Boyle e Kitchin, 2014; Pálsson, 2012; Schulz-Dornburg, 2012). Estas propriedades inacabadas ou "ruínas neoliberais" podem ser parcialmente construídas, edifícios não concluídos ou investimentos suspensos para empreendimentos urbanos que foram suspensos devido à crise financeira. De acordo com Kitchin et al. (2014: 1076), estes representam uma forma diferente de ruína, uma vez que foram deixados num "estado de suspensão", "desprovido de futuro". Martin (2014: 1043) também menciona que estes são "ruínas de um futuro abandonado em vez de um passado esquecido". O abandono prematuro é, portanto, uma característica distinta das ruínas neoliberais, ficando sob a forma de artefatos incompletos, enquanto a obsolescência não tem lugar para acontecer. Não são nem "ruínas recentes" nem "ruínas antigas" (DeSilvey e Edensor, 2013: 465), mas simplesmente "ruínas prematuras".

Por outro lado, propriedades inacabadas são de alguma forma a face visível de uma crise com forte dimensão urbana. Esta é, assim, uma consequência direta da financeirização urbana (financeirização do solo e da habitação) (Kaika e Ruggiero, 2016). A ruína urbana sempre teve uma dimensão económica e tem sido frequentemente associada à crise capitalista.

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

Nesse sentido, as ruínas são as expressões materiais das colisões do sistema em face das distorções introduzidas pela acumulação de capital. No entanto, além do que aconteceu em crises anteriores, esta teve uma dimensão urbana exacerbada (Harvey, 2012), nomeadamente devido à convergência de dois fatores específicos: o setor imobiliário tornou-se uma das maiores categorias de ativos de economias e um grande cliente do sistema financeiro (Hudson, 2010); a agenda neoliberal admitiu o excesso de acumulação, minimizando a regulação do Estado e promovendo o investimento privado numa área do mercado livre (Hadjimichalis, 2011). Segundo López e Rodríguez (2013: 30), estes fatores foram baseados numa "nova e radical reestruturação das relações entre espaço e capital, onde espaço e território são convertidos em suportes para a acumulação de capital". O território é usado como um ativo financeiro, em vez de um ativo social e um recurso territorial finito.

As propriedades inacabadas constituem, portanto, uma forma de "responsabilidade territorial" possuindo uma dimensão financeira e territorial. Embora este conceito esteja normalmente associado a uma compreensão financeira, relacionado com a noção de "dívida localizada" (Treverton, 2014: 131), na perspetiva financeira, que está associada à hipoteca de propriedades e ao negócio imobiliário, acrescenta-se uma perspetiva ambiental. Oscilando da ideia de "responsabilidade ambiental", o conceito de responsabilidade territorial refere-se a um determinado ativo territorial pelo qual alguma dívida foi constituída e que, como consequência da "bolha imobiliária", foi deixado incompleto, não somente danificando o meio ambiente e o território, mas também dificultando o desenvolvimento territorial no âmbito da sustentabilidade. Por um lado, as propriedades inacabadas são ativos financeiros em que "o capital foi derretido antes do valor poder ser extraído" (Kitchin et al. (2014: 1071), por outro lado, são potenciais ativos territoriais que, devido à financeirização da terra e respetiva queda, são mais susceptíveis a criar danos ambientais e perturbações na paisagem, como apontaram Kitchin et al. (2014: 1076), são "propriedades inacabadas que funcionam como um remanescente e um lembrete do excesso".

A "bolha imobiliária" não ressoou igualmente em diferentes países. Portugal ofereceu um quadro particular. A literatura não é absolutamente

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

consensual sobre se Portugal passou por uma bolha imobiliária clara. De facto, vários fatores apontam a uma espécie de “bolha mitigada” que ficou aquém das “bolhas” na Espanha ou na Irlanda. Pereira e Wemans (2012: 13) defendem que “a economia portuguesa foi mais lenta do que outras economias a mostrar sinais claros de deterioração dado que duas das mais importantes fontes do contágio global neste primeiro período (interrupções no sistema bancário e colapsos no setor imobiliário) foram menos pronunciados”. Com um perfil de investimento mais conservador, os bancos portugueses mostraram alguma resiliência no início da crise. Além disso, o mercado imobiliário em Portugal tinha sido anteriormente sujeito a alguns ajustes, originando processos mais lentos (por exemplo, o valor da propriedade não foi supervalorizado a um nível tão alto; o crescimento dos preços da habitação abrandou após 2002; o mesmo aconteceu com licenças de construção que começaram a diminuir a partir de 2002 devido ao fim de empréstimos à aquisição de moradias), que atenuaram os impactos imediatos da crise financeira global no setor imobiliário e subsequentes efeitos de repercussão nos outros setores. A confiança das famílias não foi dramaticamente abalada ajudando o mercado a estabilizar, enquanto as perdas por imparidade do setor bancário não foram tão elevadas como noutros países (Pereira e Wemans, 2012; Tavares, Pereira, Moreira, 2014).

No entanto, os impactos da “bolha imobiliária” sobre a economia nacional e os níveis de endividamento de Portugal não deviam ser negligenciados. Um número de indicadores mostrava que, semelhante à Espanha e Irlanda, Portugal entrou num *boom* imobiliário (Bingre do Amaral, 2011). De facto, num período de 20 anos, Portugal saiu de um cenário de escassez de habitação (no início dos anos 90 existia uma necessidade de cerca de meio milhão de casas) a excedente de habitação (em 2011 cerca de 750.000 habitações estavam vagas) (Cavaco et al., 2016: 123). Simultaneamente, a economia nacional entrou num ciclo crescente pelo que atingiu o seu pico em 2007, onde o negócio imobiliário e a compra de casa própria foram incentivados por um poder de compra crescente e um conjunto de medidas políticas neoliberais: acesso facilitado a crédito bancário (restrições ao acesso a créditos, bem como restrições de liquidez aos agregados

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

familiares foram retiradas), baixas taxas de juros (entre 1990 e 2010, as taxas de juros reais caíram até um quinto do seu valor em 1990) e benefícios fiscais (os subsídios às taxas de juro foram concedidos para a compra da primeira casa) (Tavares et al., 2014). Entre os anos 90 e 2008, o volume de empréstimos hipotecários subiu mais de 2000%, enquanto neste mesmo período, a taxa de crescimento da população dificilmente alcançou 7% e o crescimento do PIB ficou abaixo de 40% (Bingre do Amaral, 2011). Quando uma grande quantidade de dívida é derivada indiretamente de hipotecas (em 2008, 68% da dívida privada em Portugal provinha do crédito hipotecário das famílias e empresas), que alimentou a produtividade da economia nacional, não há como negligenciar os efeitos da “bolha imobiliária” na economia e na paisagem portuguesa, sendo as propriedades inacabadas um sinal claro.

Os desenvolvimentos turísticos, nomeadamente aqueles com uma componente imobiliária, representaram parte do *boom* imobiliário e habitacional. Entre 1991 e 2011, o número de segundas habitações em Portugal aumentou 198%, enquanto o total das habitações cresceu apenas 40%. Em 2011, as segundas residências representavam 19% do total de habitações (INE, 2011), além disso, dados sobre a oferta de alojamento para desenvolvimentos turísticos, tais como aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e hotéis, também mostraram um aumento de 59%, cerca de 31% (88.854 camas) da oferta total (289.107 camas) em 2011. Isto explica a relação entre o turismo e o setor imobiliário em Portugal, à semelhança de outros países do Sul da Europa (Schulz-Dornburg, 2012) ou destinos turísticos (Bezerra & Clementino, 2012). Em Portugal, as propriedades turísticas inacabadas, como os *resorts*, chamam a atenção não tanto pela quantidade, mas pela grande dimensão e impacto territorial (mudanças profundas no uso do solo em locais naturais únicos como áreas rurais costeiras que foram subitamente suspensas sem retorno).

II.4 - Políticas Públicas e Tendências de Mercado

As propriedades turísticas inacabadas introduzem uma nova questão no planeamento do turismo que requer novas abordagens e perspetivas,

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

destacando a lacuna de coordenação que existe entre políticas de turismo, políticas de ordenamento do território e negócios imobiliários. Em Portugal, o surgimento de propriedades turísticas inacabadas foi altamente influenciado por uma série de estratégias e medidas políticas que orientaram o planeamento, implementação e gestão de *resorts* contemporâneos nas últimas duas décadas. Sob a alçada de uma agenda neoliberal que desde 1980 vem estimulando o fortalecimento dos direitos de propriedade privada, mercados de livre comércio (Harvey, 2005) e a flexibilidade de políticas públicas para acomodar os interesses privados (Healey, 1997), Portugal fomentou uma nova fase no estabelecimento e regulação dos acordos turísticos, os *resorts* contemporâneos. Três setores e regimes de políticas devem ser considerados quando se trata de entender e avaliar a implementação de *resorts* contemporâneos em Portugal: o turismo, que regula as atividades turísticas; a construção e urbanização, que regulam a atividade dos stakeholders privados; e o planeamento espacial, que regula o uso do solo e estabelece o marco estratégico para o desenvolvimento territorial.

De 1965 a 1991, a nível local e regional, o planeamento espacial ainda era incipiente e mal articulado com as políticas de turismo. Os loteamentos, operações de planeamento urbano, foram usados para expandir as áreas urbanas de acordo com um modelo de urbanização disperso e ultrapassado (Brito, 2010). Posteriormente, um enquadramento atualizado trouxe ao planeamento turístico uma nova dimensão empresarial ligada aos negócios imobiliários. O ponto de viragem foi em 1991, com o *Decreto-Lei 448/91*, determinando uma interdição sobre o estabelecimento de loteamentos urbanos fora dos perímetros urbanos, o que significou que nenhum desenvolvimento foi permitido em áreas classificadas como rurais nos planos diretores municipais. Apesar desta medida ter sido tomada para impedir a expansão urbana e controlar a fragmentação do uso da terra, na perspetiva dos promotores de turismo foi visto como um obstáculo para o desenvolvimento da economia nacional.

No final dos anos 90, o enquadramento legal do ordenamento do território português teve uma mudança decisiva, tornando-se num sistema de planeamento muito mais integrado e coerente. O *Decreto-Lei 48/98* foi

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

aprovado em 1998, estabelecendo os principais objetivos, princípios de planeamento territorial e política de desenvolvimento urbano, que foram seguidos pela aprovação de dois regimes complementares: um focado em ferramentas de planeamento (*Decreto-Lei n.º 380/99*) e o outro relativo ao regime de construção e urbanização (*Decreto-Lei 555/99*). O desenvolvimento sustentável tornou-se a principal referência, iniciando uma nova era de programas de desenvolvimento espacial, a nível nacional (*Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território*) e regional (*Plano Regional de Ordenamento do Território*), como uma abordagem complementar ao regime regulamentar do uso do solo estabelecido nos PDM (sendo que a maioria datam a meados dos anos 90).

No entanto, enquanto os regimes de planeamento espacial e urbanístico estavam a progredir em direção a um sistema mais rigoroso e coordenado, de acordo com as metas de sustentabilidade e desenvolvimento económico equilibrado (*Lei 48/98*), uma contradição significativa foi especificamente introduzida para satisfazer a procura e interesses particulares dos *stakeholders* privados com atividades orientadas para o turista. De facto, contra todas as probabilidades, este regime e planeamento em 1999 veio criar uma exceção para complexos turísticos, permitindo a sua construção em terras rurais por meio da constituição de loteamentos urbanos (Carvalho, 2015). Adicionalmente, a lei do turismo em vigor (atualizada em 2002 de acordo com o regime de urbanização de 1999; *Decreto-Lei 167/97*; *Decreto-Lei 122/2002* de 2002) declarou a possibilidade de integração de unidades de alojamento (unidade autónoma ou edifício constituinte) para além da exploração turística, originando novas oportunidades de negócios para o setor imobiliário com os seus principais agentes a terem criado um grande volume de oferta ligado ao turismo residencial, particularmente no período de 2002 a 2010 (Carvalho, 2015). Assim, emergiu um paradoxo no enquadramento legal, com a permissão dos agentes para planear e construir em áreas rurais com paisagens e ativos valiosos, gerando uma pressão urbana significativa sobre estas áreas, o que contraria os princípios e objetivos consignados pelo desenvolvimento sustentável, mesmo que possam representar uma oportunidade de alavancar o turismo e seu impacto positivo na economia nacional.

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

A importância estratégica dos *resorts* integrados para turismo e economia nacional foi definitivamente estabelecida pelo Governo Português em 2007, quando o *Plano Estratégico Nacional do Turismo* (PENT) foi aprovado (Resolução do Conselho de Ministros 53/2007). De acordo com o PENT, o turismo residencial e *resorts* integrados são vistos como um dos dez produtos estratégicos turísticos para Portugal. O turismo residencial corresponde a uma oferta imobiliária em *resorts*, planeada e apresentada para uma gestão integrada, onde uma ampla gama de atividades e experiências também são fornecidas. O Algarve e o Oeste são identificados como áreas prioritárias para o desenvolvimento de *resorts*. As opções foram baseadas nas perspetivas de crescimento do mercado, dado que as estatísticas de 2005 mostraram que cerca de 30 milhões de europeus passavam as férias num *resort* (THR Asesores en turismo, hotelaria y recreación, 2006).

Em adição às crescentes expectativas de procura, a mobilidade inter-residencial também sofreu uma diversificação como resultado de uma ampla gama de motivações (Patuleia, 2012). Turistas nacionais e internacionais, em idade de trabalho ou reforma, criaram procura por uma residência numa área de *resort*, onde a gestão integrada de comodidades combinadas, tais como alojamento e instalações recreativas, são oferecidos. Além disso, as sobreposições entre turismo e migração foram intensificando-se cada vez mais.

Portugal beneficiou de tais tendências e os *resorts* tornaram-se parte da estratégia de investimento (Patuleia, 2012). Em 2007, o cenário era promissor: esperava-se que o mercado das segundas residências crescesse entre 8% e 12% nos próximos dez anos, seguido do surgimento de uma nova procura e segmentos de mercado (proprietários e turistas). Análises sobre o futuro dos *resorts*, previam que Portugal receberia investimentos superiores a 12.000 milhões de euros, com base em 30 novos projetos e 38.000 unidades de alojamento, em especial nas regiões do Algarve e do Oeste. De acordo com um estudo da Agência Nacional do Turismo de Portugal, o fornecimento dos *resorts* foi previsto acontecer num sistema de planeamento baseado em aglomerados, no qual os aglomerados seriam organizados em grupos de três ou quatro *resorts* para beneficiar da economia de escala em termos de infraestruturas e comodidades turísticas (THR Asesores en turismo, hotelaria e

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

recreio, 2006).

O golfe foi considerado um produto chave complementar. Projetado por arquitetos renomados para mitigar os efeitos da sazonalidade e impulsionar o turismo de alto nível, os campos de golfe foram integrados nos *resorts* como sinal de luxo e sofisticação. Estas políticas reforçaram a tendência crescente do investimento privado associado aos *resorts*, impulsionados pela fase ascendente do ciclo económico, que parecia capaz de absorver o excedente enquanto a procura parecia ser criada para os negócios, o consumo de crédito e rentabilidade associada à compra de uma casa de férias.

No que diz respeito às ferramentas de ordenamento do território, tanto o *Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território* (PNPOT) e o *Plano Regional de Ordenamento do Território* (PROT) em vigor consideram o planeamento dos espaços turísticos como uma questão desafiadora (Casado, 2014). A nível nacional e no âmbito da sustentabilidade, a ênfase foi colocada na promoção de uma estratégia de desenvolvimento para o potencial turístico de Portugal. A nível regional, vários elementos foram direcionados ao planeamento de espaços turísticos, respeitando diferentes abordagens de acordo com as características da região. No entanto, alguns pontos comuns podem ser destacados, nomeadamente no que respeita à definição dos Núcleos de Desenvolvimento do Turismo, ou seja, espaços específicos para o desenvolvimento de *resorts* turísticos que não exijam uma localização geográfica demarcada nos planos diretores municipais. Núcleos de Desenvolvimento Turístico permitem que *resorts* estejam localizados em áreas classificadas como rurais, mediante o cumprimento de determinados critérios consoante os ativos urbanos, ambientais e paisagísticos. Independente de uma localização predefinida ser ou não um requisito, existem outras condições a cumprir com vista à proteção do interesse público: concursos públicos organizados pelo município para selecionar e avaliar as propostas apresentadas pelos promotores; contratos baseados em parcerias público-privadas entre o município e as empresas; um estudo de impacto ambiental, para avaliar os impactos ambientais e apoiar a tomada de decisão.

Apesar das estratégias de políticas públicas e do enquadramento legal na promoção do turismo de *resorts* em Portugal, o modelo de financiamento

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

tornou-se uma questão crítica no momento de implementação. O acesso facilitado ao crédito, especialmente em meados da década de 1990 a 2008, representou um grande impulso na atividade de turismo residencial. A dimensão dos empreendimentos turísticos bem como a gama de comodidades de turismo legalmente necessárias (por exemplo, hotéis, restaurantes, etc.) representou uma carga exigente para as empresas, que utilizaram o negócio imobiliário, pelo menos na fase inicial de promoção, como uma porta de entrada para apoiar o financiamento de alojamento em hotel e outras instalações turísticas exigidas por lei.

Além das ferramentas do sistema bancário, outros instrumentos financeiros públicos surgiram para alavancar o negócio imobiliário. Tanto o uso de benefícios fiscais como incentivos para promotores e a criação do rótulo de projeto com Potencial Interesse Nacional (PIN) são representativos de tal estímulo. Do ponto de vista administrativo, a classificação PIN também inclui uma série de medidas para mitigar bloqueios burocráticos e fornecer um acompanhamento mais próximo dos projetos por parte das entidades públicas (Resolução do Conselho de Ministros 95/2005). Em 2010, 50% dos projetos PIN em consideração foram classificados como turismo (Rodrigues, 2011).

Em 2008, foi publicada uma nova lei do turismo (*Decreto-Lei 39/2008*). O termo *resort* foi introduzido no regime jurídico pela primeira vez e foi associado a uma classificação já existente: o complexo turístico. A nova categoria de *resort* seguiu um conjunto de pré-requisitos e critérios de avaliação, nomeadamente uma comodidade de assinatura, um hotel, um empreendimento (de acordo com a tipologia legalmente estabelecida) e um restaurante. Um novo paradigma em termos de exploração turística surgiu, no qual independentemente do regime de propriedade, as unidades de alojamento devem ser geridas por um operador único. Esta medida trouxe obrigações para os promotores, restringindo a oferta imobiliária através do aumento de encargos no condomínio, reduzindo os benefícios de retorno. Estas mudanças representaram um problema para o mercado imobiliário de *resort*, resultando numa queda da procura que foi substituída, aparentemente, pela compra de segundas residências fora de *resorts*, ou seja, com menos obrigações.

A crise financeira global de 2008 representou o ponto de viragem. A

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

desaceleração económica, associada com a diminuição do rendimento médio, com o excedente habitacional e as restrições de acesso a crédito foram críticas para os *resorts*. A maioria, ainda em desenvolvimento, foram atingidos pela crise e, assim, comprometeram a sua sustentabilidade. Alguns não tinham começado a fase de construção, outros foram formalmente declarados insolventes e outros aguardaram circunstâncias favoráveis de mercado. Nos anos seguintes, a lei do turismo foi revista para mitigar os efeitos da crise com um sistema mais flexível (*Decreto-Lei 15/2014*). A instalação de *resorts* tornou-se um processo mais fácil, especialmente porque os critérios para pedidos de licenciamento foram reduzidos significativamente. Surgiram novas práticas, apostando numa reestruturação da oferta, enquanto o setor privado colocou um novo ímpeto na promoção através de marketing direcionado ao turismo residencial e *resorts*, com as autoridades públicas a reorientaram a promoção do turismo residencial no exterior (especialmente com foco nos países emergentes). Incentivos fiscais foram concedidos a não residentes que queriam morar em Portugal (projeto *Living in Portugal*), enquanto eram oferecidos vistos de residência mediante investimento em propriedades imobiliárias (*Golden Visa*). Em 2011, a Associação Portuguesa dos *Resorts* foi fundada, trabalhando em estreita colaboração com o Estado na promoção do turismo residencial através de campanhas de marketing, incentivando os cidadãos estrangeiros a tornarem-se proprietários de uma residência em Portugal.

A convergência de uma série de fatores económicos e políticos, que resultaram em particulares contradições legais, fomentou uma abordagem entusiástica do turismo residencial por ambos os setores público e privado. Apoiado por um sistema de financiamento favorável de disponibilidade de crédito e baixas taxas de juros, o mercado imobiliário voltado para o turismo cresceu exponencialmente, com base nos ganhos de capital esperados provenientes da valorização futura das propriedades. Esta tendência ocorreu em diferentes níveis, do setor bancário às empresas e até mesmo aos pequenos investidores. Com o *crash* financeiro, o sistema entrou em colapso, resultando numa queda da procura e em perdas significativas, destacando o fracasso das políticas públicas, bem como a falta de eficácia na regulação do turismo residencial.

Capítulo III – Ordenamento do Território

III.1 – Conceito de Ordenamento do Território

De acordo com a Constituição Portuguesa (artigo 66º nº 2, alínea b), o ordenamento do território visa assegurar a adequada localização das atividades, o desenvolvimento da paisagem e um equilíbrio social e económico. É segundo a mesma fonte, uma responsabilidade do Estado, compartilhada com a participação dos cidadãos e enquadrada numa perspetiva de desenvolvimento sustentável. Segundo Almeida (2004 cit. por Coelho, 2010: 13), “o ordenamento do território assume um papel fundamental, por forma a garantir que o turismo se enquadre num território equilibrado, só deste modo se conseguirá assegurar o acesso da população residente e dos turistas aos vários equipamentos e serviços de forma eficiente, mas protegendo os recursos e valores naturais e paisagísticos, considerando-os como recursos estratégicos para o desenvolvimento turístico”. O ordenamento do território é, assim, o gerenciamento da interação natural entre homem e o espaço, sendo usado para corrigir o efeito espacial das atividades dos agentes humanos e económicos (Câmara, 2004).

Na década de 1960, existe pela primeira vez uma referência ao turismo como parte de um instrumento de planeamento em Portugal no *Plano Intercalar de Fomento* (1965-1967), não havendo referência ao turismo no *I Plano de Fomento* (1953-1958), nem posteriormente, no *II Plano de Fomento* (1959-1964). No entanto, a importância de investir na capacidade hoteleira direcionada para o turismo de luxo, em detrimento do turismo de massa, é enfatizada no *Plano Interino de Desenvolvimento*. O *III Plano de Fomento* (1968-1973) considerou o turismo um setor estratégico de desenvolvimento económico, entendendo-se que é o mercado externo que lidera a expansão da capacidade hoteleira e atividades turísticas complementares (Cavaco C., 1979).

Portugal teve dificuldades, por décadas, para definir uma política de turismo, organização e planeamento de atividades, tanto a médio quanto a longo prazo (Vieira, 2007), dado que o planeamento turístico era praticamente

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

inexistente em Portugal até aos anos 80 do século XX. O conceito foi evoluindo e o ordenamento do território passou a integrar a agenda política. Segundo Alves (2007: 43) tal aconteceu, “não porque o território constitua um problema em si mesmo, mas porque é a face visível dos problemas que as políticas públicas pretendem resolver”. A Carta Europeia de Ordenamento do Território Regional/Espacial (1983) apresentou uma das primeiras definições: “O planeamento regional/espacial dá expressão geográfica aos aspetos económicos, sociais, culturais e ecológicos da política de uma sociedade. É ao mesmo tempo uma disciplina científica, uma técnica administrativa e uma política desenvolvida como uma abordagem interdisciplinar e abrangente, dirigida para um desenvolvimento regional equilibrado e uma organização física do espaço de acordo com uma estratégia global”. De acordo com este documento, o ordenamento do território deve manter uma orientação a longo prazo, funcional, abrangente e de característica democrática. Os objetivos fundamentais pautavam-se pelo desenvolvimento socioeconómico equilibrado das regiões; melhoria da qualidade de vida; gestão responsável dos recursos naturais e proteção do meio ambiente; e uso racional do solo. De acordo com Alves (2007: 108) “uma pressão generalizada sobre o território e os seus recursos, quando não é bem conduzida, pode gerar graves disfunções, traduzindo-se em situações de congestionamento, uso e ocupação desordenada do território”, devendo existir “uma demarcação do espaço agrícola, florestal e urbano e cada uso tem o seu espaço no qual deve desenvolver a sua atividade, sem provocar disfunções territoriais” (Pardal, 2012).

III.2 - Regulamentação de Uso do Solo

A utilização do solo por agências públicas e privadas visa a coordenação entre os vários setores, facilitando a cooperação, a tomada de decisão, o nivelamento dos recursos financeiros e a participação pública. O primeiro *Plano Nacional de Turismo* foi um plano de médio prazo promulgado e publicado em 1986. Permaneceu em vigor até 1989, tendo sido reconhecido como uma

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

importante mudança nas políticas de turismo em Portugal. De acordo com esse plano, foram criados 19 Conselhos Regionais de Turismo numa abordagem política para descentralizar o poder estatal, que viu alguma importância atribuída à escala local e regional. O planeamento do uso do solo foi valorizado, existiram investimentos na qualificação da mão de obra, na ordem do entretenimento turístico, balneologia e spas e ainda, uma promoção visando a diversificação do mercado e aumento das receitas (Arroteia, 1994). Em 1990, o *Decreto-Lei nº 69/90*, de 2 de março, criou os *Planos Municipais de Ordenamento do Território* (PMOT), com a finalidade de regulamentar as figuras de plano (*Plano Director Municipal, Plano Pormenor e Plano Urbanização*) da responsabilidade das autarquias locais.

A base para a atual política de ordenamento do território e urbanismo foi estabelecida em Agosto de 1998, com a *Lei de Bases do Ordenamento do Território e Urbanismo*, aprovada pelo Parlamento na *Lei 48/98*, definindo assim a estrutura para o planeamento espacial em Portugal. Considerado o quadro europeu, foi elaborado um sistema de gestão territorial que regulamentava e coordenava as relações entre os diferentes níveis e setores de interesse da administração pública. Esta lei, estabelece objetivos específicos para o ordenamento do território, dependendo da natureza e realidade territorial subjacente (art. 6º da *Lei nº 48/98*, de 11 de agosto) tendo em conta:

(a) A melhoria das condições de vida e de trabalho das populações, respeitando os valores ambientais e paisagísticos;

(b) Uma distribuição equilibrada das funções de habitação, trabalho, lazer e cultura;

(c) A criação de oportunidades de emprego diversificado como meio de fixação de populações, particularmente em áreas menos desenvolvidas;

(d) A conservação e proteção do solo naturalmente adequado ou explorado para fins agrícolas, ou atividades florestais, restringindo a sua alocação para outros usos;

(e) A adequação da densificação urbana, impedindo a degradação da qualidade de vida, bem como o desequilíbrio da organização económica e

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

social;

f) A racionalização das infraestruturas existentes, evitando a extensão desnecessária de perímetros e redes, racionalizando o uso de áreas intersticiais;

(g) A implementação de uma política habitacional que permita resolver as deficiências existentes;

h) A reabilitação e revitalização de centros históricos e de elementos classificados de património cultural;

(i) A restauração ou reabilitação de áreas degradadas;

j) A reestruturação de áreas urbanas de origem ilegal nos campos da lei;

Foi também apresentado o seguinte conjunto de princípios que devem orientar a política de ordenamento do território (artigo 5): sustentabilidade e solidariedade intergeracional; economia; coordenação, subsidiariedade, equidade, participação, responsabilidade, contratualização e segurança jurídica (Diário da República, 1998).

Os recursos utilizados no ordenamento do território e urbanismo compreendem, segundo o artigo 10º do *Decreto-Lei* 380/99, as áreas de defesa, segurança e proteção civil; valores e recursos naturais; áreas agrícolas e florestais; património arquitetónico e arqueológico; rede de transportes; equipamentos coletivos e rede de infraestruturas; sistema urbano; localização e distribuição de atividades económicas.

III.3 - Sistema de Gestão Territorial Português

Para entender o sistema de gestão territorial português deve-se entender a estrutura administrativa portuguesa dividida em três níveis: a nível nacional, a regional (duas regiões autónomas, Açores e Madeira) e a local (um total de 308 municípios, dos quais 19 nos Açores e 11 na Madeira). Assim, a responsabilidade pela Política de Ordenamento do Território (de acordo com o artigo 4º da *Lei* 48/98) é distribuído da seguinte forma:

A nível nacional (no governo central), é tutelado pelo Ministério do

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional (MAOTDR) e pela Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU), ambos departamentos de administração central responsáveis pela elaboração, implementação e avaliação da política de ordenamento do território;

A nível regional, existem duas regiões administrativas nos arquipélagos, na Madeira, com a Direção Regional do Ordenamento do Território e nos Açores, com a Direção Regional do Ordenamento do Território e Recursos Hídricos. No continente, as Comissões Regionais de Coordenação e Desenvolvimento (CCDR) são organismos descentralizados da administração central presentes nas outras cinco regiões NUTS II.

A nível local, subsistem as câmaras municipais, sendo que o ordenamento do território é da responsabilidade direta de cada uma destas autoridades locais, que preparam, aprovam e implementam planos espaciais.

Existem outros instrumentos jurídicos do Sistema de Gestão Territorial Português que constituem a *Rede Fundamental de Conservação da Natureza*, sendo eles a RAN (*Reserva Agrícola Nacional*), a REN (*Reserva Ecológica Nacional*), a *Rede Natura 2000*, a *Rede Nacional de Áreas Protegidas*, o *Plano de Ordenamento da Orla Costeira* (POOC), que possibilita a promoção, gestão, valorização, qualificação e classificação das praias, regulamentando ainda o uso balnear; o *Plano de Ordenamento das Albufeiras de Águas Públicas* (POAAP), responsável pela regulação lúdico-recreativa dos planos de água, bem como do uso do solo na área envolvente (faixa de 1000 metros a partir do nível de pleno armazenamento); o *Plano Diretor Municipal* (PDM) que, do ponto de vista turístico, garante a conveniente utilização dos recursos naturais, do ambiente e do património cultural, fazendo o zonamento do território municipal, dispondo-se sobre a transformação do uso e ocupação do território. Na classificação do uso do solo, o PDM pode classificá-lo de urbano para uso específico, como é o caso do turismo; também o *Plano Pormenor* (PP) e o *Plano de Urbanização* (PU), têm uma forte influência no desenvolvimento dos *resorts* e empreendimentos turísticos, dado que o PU define o zonamento do espaço urbano em função do seu uso, e o PP regula o uso das áreas específicas (TP, 2015).

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

O *Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território* (PNPOT), instituído em 2007, é a principal referência ao ordenamento do território nacional e reconhece os maiores problemas em Portugal, organizando-os em 6 domínios:

Objetivos Estratégicos do PNPOT	
Objetivo Estratégico 1	Conservar e valorizar a biodiversidade, os recursos e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos energéticos e geológicos, e monitorizar, prevenir e minimizar os riscos.
Objetivo Estratégico 2	Reforçar a competitividade territorial de Portugal e a sua integração nos espaços ibérico, europeu, atlântico e global.
Objetivo Estratégico 3	Promover o desenvolvimento policêntrico dos territórios e reforçar as infra-estruturas de suporte à integração e à coesão territoriais.
Objetivo Estratégico 4	Assegurar a equidade territorial no provimento de infra-estruturas e de equipamentos colectivos e a universalidade no acesso aos serviços de interesse geral, promovendo a coesão social.
Objetivo Estratégico 5	Expandir as redes e infra-estruturas avançadas de informação e comunicação e incentivar a sua crescente utilização pelos cidadãos, empresas e administração pública.
Objetivo Estratégico 6	Reforçar a qualidade e a eficiência da gestão territorial, promovendo a participação informada, activa e responsável dos cidadãos e das instituições.

Quadro 2: Objetivos estratégicos do PNPOT

Fonte: TP (2007)

O plano mencionado também tenta encontrar algumas soluções para as problemáticas identificadas, estabelecendo seis metas estratégicas para o período 2005-2025:

1 - Preservar e valorizar o património natural e cultural, utilizando de forma sustentável a energia e recursos geológicos para prevenir e minimizar os riscos;

2 - Reforçar a competitividade territorial de Portugal e a sua integração no mercado europeu

3 - Promover o desenvolvimento policêntrico e reforçar as infraestruturas que suportam a coesão territorial;

4 - Assegurar a equidade na prestação de equipamentos e infraestrutura coletivas e no acesso aos serviços de interesse geral, promovendo a coesão social;

5 - Expandir as redes e infraestruturas de informação e comunicação promovendo a sua crescente utilização pelos cidadãos, empresas e administração pública;

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

6 - Reforçar a qualidade e eficiência da gestão territorial, promovendo a promoção ativa, participação responsável e informada dos cidadãos e das instituições (TP, 2015).

Em 2006, foi elaborado o *Plano Estratégico Nacional de Turismo* (PENT), aprovado em 2007, tornou-se no quadro estratégico para o desenvolvimento do turismo em Portugal por um período de dez anos (MEI, 2007). Os objetivos pautavam-se pela reorganização da estrutura orgânica e institucional do turismo, tanto a nível nacional como regional, investindo na simplificação do planeamento turístico em Portugal e diversificação da oferta, razão pela qual os 10 produtos turísticos estratégicos (passeios culturais e paisagísticos; sol e mar; turismo de natureza; gastronomia e vinhos; resorts integrados e turismo residencial; turismo de negócios; golfe; saúde e bem estar; turismo náutico) fossem estruturados e desenvolvidos pela primeira vez (TP, 2007).

Foram estabelecidos 11 organismos regionais de turismo em Portugal continental (na forma de cinco Autoridades Regionais de Turismo e seis Centros de Desenvolvimento Turístico), juntamente com as duas Direções Regionais de Turismo nos Açores e na Madeira. Anteriormente, existiam 27 entidades regionais e locais em Portugal Continental e duas nas Regiões Autónomas responsáveis pela gestão dos destinos e pela estruturação de produtos; a promoção externa das regiões ficou a cargo das Agências Regionais de Promoção Turística. Este plano foi revisto em 2010, para o período de 2013-2015 devido aos efeitos da crise financeira internacional (Ministério da Economia e Emprego, 2013) e visou o desenvolvimento sustentável do turismo, nas regiões e comunidades locais, juntamente com um produto mais qualificado e competitivo.

O *Plano Regional de Ordenamento do Território – Oeste e Vale do Tejo* (PROT – OVT), aprovado em 2009, é um documento de natureza estratégica que apresenta no seu relatório setorial para o turismo, lazer e cultura os eixos de atuação e desenvolvimento para as sub-regiões nas quais incide o plano (Resolução do Conselho de Ministros, 2009). A visão apresentada no PROT-OVT em relação ao Oeste concerne na importância da agricultura, quer para a população, como também para o desenvolvimento económico regional. Como

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

tal, é de salientar que, apesar do desenvolvimento do turismo no Oeste se potenciar através do turismo residencial, o PROT-OVT apresenta preocupações relativamente aos conflitos nos usos do solo, como também a necessidade de preservar os solos agrícolas da pressão da urbanização e dos problemas ambientais.

Os dois planos apresentam assim uma visão distinta, com o PENT (2007) a afirmar que “a criação do polo turístico do Oeste surge em consequência do forte investimento turístico privado de que a Região tem sido alvo, apoiando também a diversificação da oferta turística em Portugal”; o PROT-OVT (2009), por seu lado, considera a “valorização do património através da dinamização de atividades que atraiam eventos e visitantes a cada local e por outro a integração do património em redes”. Assim, também os produtos estratégicos definidos por ambos os planos são diferentes; o PENT define o golfe, o turismo residencial, que está dependente de elevados investimentos por parte dos compradores, e o turismo cultural, que é um produto transversal a todo o território; O PROT-OVT aposta nos recursos naturais e na linha de costa para considerar o sol e mar e os eventos como sendo prioritários para o desenvolvimento turístico do Oeste (Martins, L., 2009).

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

Oeste	PENT (2005)	PROT – OVT (2009)
Visão	Desenvolvimento do turismo baseado na qualificação e competitividade da oferta através da dinamização de atividades que atraíam visitantes a cada local, e por alavancando uma excelência ambiental urbanística, na formação dos recursos humanos e na dinâmica/modernização empresarial e das entidades públicas.	Valorização do património através da integração do património em redes. O Oeste destaca-se na região como sendo a área de maior concentração de oferta de alojamento turístico e de lazer, e com maior dinâmica de crescimento
Produto Estratégico	<i>Resorts</i> integrados e turismo; residencial; Golfe; Turismo cultural.	Sol e mar; Golfe; Eventos.
Fatores distintivos	Proximidade a Lisboa; Campos de Golfe; Castelos, igrejas e mosteiros; Golfe; Gastronomia e vinhos; Praias; Cross-selling com Lisboa.	Novo Pólo de atração turística.
Ações a desenvolver	Realizar cross-selling com Lisboa; Potenciar o desenvolvimento de resorts integrados.	Integrar o turismo e lazer na atividade agrícola regional.
Ações Transversais	Reforçar a qualidade do serviço; Ordenamento do território e proteção do ambiente.	Espaços protegidos: reserva natural das Berlengas; monumentos naturais: Cabo Carvoeiro, Lagoa de Óbidos. Concorrência no uso do solo com atividades incompatíveis.

Quadro 3 : Comparação entre a abordagem ao turismo no PENT e no PROT-OVT

Fonte: Pardal, 2012

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

Atualmente, o instrumento de planeamento que prevalece é o *Turismo 2020*: um plano de ação para o desenvolvimento do turismo em Portugal no período de 2014-2020 (TP, 2015). Este plano, que segue o ciclo de programação da CEE, estabeleceu metas e prioridades de investimento como forma de criar seletividade, alocando mais eficazmente os fundos europeus estruturais e de investimento, reforçando a coordenação setorial e territorial.

A *Estratégia Turismo 2027* (ET2027) aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros 134/2017, surgiu no mesmo horizonte temporal (TP, 2017) com a finalidade de criar um quadro estratégico para o turismo de modo a acompanhar o próximo ciclo de programação comunitária de 2021-2027. A ET2027 pretende combinar, a curto prazo, as medidas destacadas no *Turismo 2020*, (*Turismo 2020: Plano de Ação para o Desenvolvimento do Turismo*), com a perspetiva estratégica e estrutural a longo prazo do turismo em Portugal. Inclui um plano nacional de marketing, um plano de desenvolvimento da escola de turismo e planos regionais de turismo, assegurando assim uma participação mais ampla no processo de planeamento e consulta entre os principais atores públicos e privados e *stakeholders* (autoridades regionais de turismo, governos locais, comunidades intermunicipais, associações empresariais, empreendedores e o sistema científico e tecnológico nacional). O objetivo, é assim, definir uma estratégia que não seja apenas participativa, mas também aberta, dinâmica (acompanhando os mercados e tendências) e compartilhada pelas várias atividades económicas que estão englobadas no setor turístico, sendo o governo responsável pela sua monitorização. Foram ainda definidos dez ativos estratégicos (Figura 5): Cinco ativos diferenciadores: clima e luz, natureza e biodiversidade, água, história e cultura, mar; Dois ativos de qualificação: gastronomia e vinhos, eventos artísticos, culturais, desportivos e de negócios; Dois ativos emergentes, que são bem-estar e viver em Portugal; Um ativo compartilhado por todos, que são as pessoas - os residentes, os visitantes e os profissionais.

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

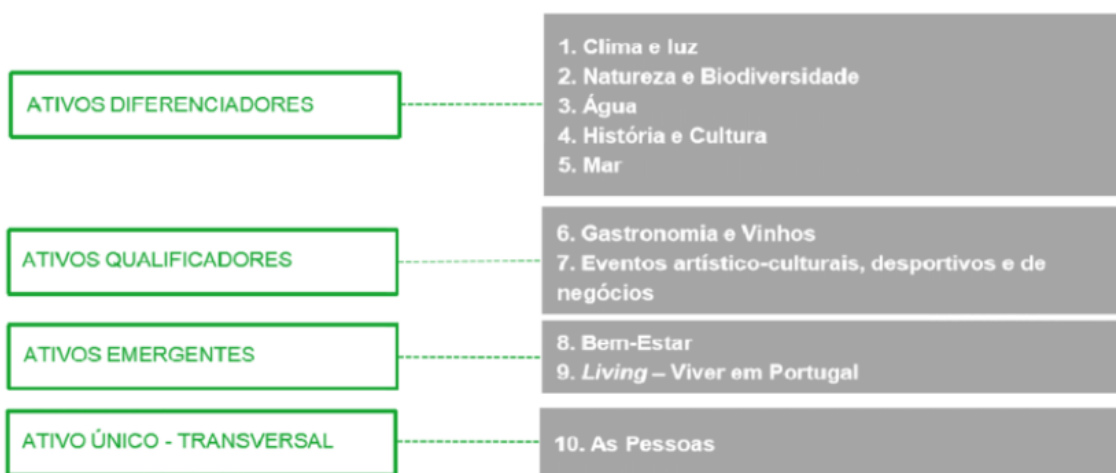


Figura 5: Ativos estratégicos do ET2027

Fonte: TP (2017)

Cinco eixos estratégicos estão também incluídos na ET2027 de modo a:

- promover o território,
- dirigir a economia,
- melhorar o conhecimento,
- gerir conectividade,
- projetar Portugal.

Estes instrumentos compõem o regime jurídico que desempenha um papel decisivo na preparação dos planos de uso do solo em Portugal e impõe restrições nas áreas agrícolas e ecossistemas considerados essenciais para o equilíbrio ecológico, ajudando a proteger e preservar os recursos naturais e valores culturais.

III.4 - Planeamento Espacial, Desenvolvimento Regional e Turismo

Todos os países denotam desigualdades económicas entre as suas regiões, como diferenças na distribuição de impostos, em níveis de produtividade, no acesso ao mercado de trabalho ou no acesso a bens e serviços essenciais. Essas dissemelhanças são disparidades regionais, ou seja, são representativas dos contrastes regionais de bem-estar ou desenvolvimento entre regiões, sendo que um dos principais objetivos do ordenamento do território é promover o desenvolvimento regional e reduzir as disparidades do desenvolvimento

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

espacial (Tabales, A. 2004).

Os governos adotaram políticas para reduzir as disparidades regionais. A nível nacional, foi possível ver exemplos de incentivos em relação à localização, que são formas de fornecer apoio financeiro direto a empresas com objetivos indexados à qualificação da mão de obra ou compra de equipamentos; redução de impostos; medidas para reduzir o custo de capital como garantias de empréstimos ou taxas de juros preferenciais; redução de alguns custos, como a eletricidade, as tarifas postais e as infraestruturas. Existiu também uma política de investimentos em infraestruturas e instalações públicas em áreas desfavorecidas, de modo a atrair empresas. O investimento em transporte e comunicação foi uma estratégia para diminuir o isolamento das regiões menos desenvolvidas. A descentralização do governo foi outra medida nesse aspeto, tendo como objetivo redistribuir o emprego e renda regional, fomentar a cooperação inter-regional, através do apoio financeiro às famílias e autoridades locais, cuja finalidade é também reduzir as disparidades regionais (Polèse, 1998). A nível regional, pode-se mencionar a importância da política da União Europeia sobre o ordenamento do território em Portugal. A utilização de operações de financiamento, principalmente através dos fundos estruturais e de coesão, permitiram uma melhoria e ampliação de muitas infraestruturas que foram decisivas para o desenvolvimento do país. A nível local, existiu uma promoção do empreendedorismo e desenvolvimento de políticas de apoio às pequenas e médias empresas, como forma de incentivar a interação entre redes privadas e mistas e mobilizar o desenvolvimento endógeno, ou seja, fomentar a produtividade local (Polèse, 1998).

O apoio das autoridades locais pode desempenhar um papel importante no desenvolvimento local, reduzindo os impostos locais, dando condições especiais nas tarifas, criando benefícios na utilização de terrenos ou edifícios. O setor turístico pode ter assim, uma grande contribuição para reduzir as disparidades regionais, funcionando como um motor para o desenvolvimento regional e um fator de expansão económica global (Cunha, 2006), dado que o turismo permite a exploração de sítios e valores patrimoniais e, a par do setor primário, é a atividade que melhor pode entrar no processo de desenvolvimento regional, permitindo a modernização local, a transferência de rendimentos de

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

uma região para outra, bem como a construção e implementação de infraestruturas e serviços, atenuando assim os desequilíbrios regionais. Contudo, é necessário encontrar o modelo de desenvolvimento turístico mais adequado para cada região, visto que nem todas podem depender do turismo para o seu desenvolvimento. Tem de haver uma quantidade mínima de benefícios para as regiões, de acordo com sua capacidade e possibilidade, para justificá-lo. Ao verificar se existem requisitos turísticos viáveis, é necessário compreender também o capital turístico, como turistas, recursos financeiros e a atratividade do destino (Cunha, 2006). O papel que o turismo desempenha no desenvolvimento regional pode ser visto das seguintes formas (Cunha, 2006):

- Desenvolvimento Integrado, quando o turismo é o motor do desenvolvimento;
- Desenvolvimento catalítico, quando as atividades turísticas surgem como estímulo ao desenvolvimento da região, assumindo um papel complementar;
- Desenvolvimento Acessório, quando as atividades turísticas podem ser úteis para o desenvolvimento regional através da diversificação da atividade económica;

A nível regional e de acordo com o PENT, devem ser consideradas determinadas prioridades para o desenvolvimento dos produtos turísticos para o Oeste:

c) A criação do pólo turístico do Oeste surge em consequência do forte investimento turístico privado de que a região tem sido alvo, apoiando também a diversificação da oferta turística de Portugal. O pólo turístico do Oeste deve tornar-se a prazo num interessante destino de turismo residencial na Europa, dotado de uma oferta hoteleira e de serviços de qualidade assente no potencial da região, mas sem massificação. Devem ser estabelecidas prioridades em relação ao desenvolvimento de três produtos turísticos: complexos turísticos (*resorts*) integrados e turismo residencial, golfe e circuito turístico (*touring*) cultural e paisagístico. Os mercados alvos do pólo devem corresponder aos principais mercados emissores para Portugal. O pólo encontra-se bem fornecido de acessibilidades, tanto aéreas como rodoviárias. Em termos de oferta, deve melhorar-se o serviço ao turista e o desenvolvimento de rotas turísticas temáticas e sistematizadas;

Figura 6: Prioridades para o desenvolvimento de produtos turísticos no Oeste

Fonte: TP (2007)

Capítulo IV – Perfil do Município de Óbidos

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

IV.1 - Caracterização Geográfica

A Região Oeste é uma unidade territorial de nível III (NUT III), sendo parte integrante da Região de Lisboa e Vale do Tejo (NUT II). Compreende uma área com cerca de 2.200km², incorporando a parte Norte do distrito de Lisboa, bem como uma parte dos distritos de Santarém e de Leiria.

Óbidos fica situado na região oeste e pertence ao distrito de Leiria. Tem uma superfície de 142 km² e 7 km de litoral, com um total de população residente de 11.683 habitantes (Pordata, 2018). Óbidos é a sede do concelho, que é constituído pelas freguesias de A-dos-Negros, Amoreira, Olho Marinho, Santa Maria; São Pedro e Sobral da Lagoa, Vau, Gaeiras e Usseira. O município é limitado a nordeste e leste pelo município das Caldas da Rainha, a sul pelo Bombarral, a sudoeste pela Lourinhã, a oeste por Peniche e a noroeste pelo oceano Atlântico. A sua localização tem sido um fator crucial para o desenvolvimento e modernização, dada a proximidade com a Área Metropolitana de Lisboa e a sua inserção no corredor de ligação à Área Metropolitana do Porto. A costa marítima cruza-se com a ruralidade moderna da Região Oeste, que é composta por 12 municípios: Alcobaça, Alenquer, Arruda dos Vinhos, Bombarral, Cadaval, Caldas da Rainha, Lourinhã, Nazaré, Óbidos, Peniche, Sobral de Monte Agraço e Torres Vedras.

A nível de acessibilidades (Figura 7) para o município, por via terrestre, é possível chegar através de várias autoestradas: a A8, que liga Lisboa a Leiria, a A17/29, para Aveiro e Porto, a A15, que liga Óbidos e Santarém, o IP6, que une Peniche e Óbidos. Por via aérea, os aeroportos de Lisboa e Porto fazem ligação aos grandes centros europeus, e, apesar de estar em desuso, a linha ferroviária do Oeste foi durante muitos anos o meio de transporte mais usado para fazer a ligação entre Lisboa e o Oeste.

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata



Figura 7: Acessibilidades para a Região Oeste

Fonte: Adaptado da Região de Turismo do Oeste (2011)

IV.2 – Caracterização Demográfica

Do ponto de vista populacional, após um crescimento entre 2001 e 2011 devido, essencialmente, aos fluxos migratórios dada a proximidade à área metropolitana de Lisboa, Óbidos sentiu um ligeiro decréscimo da população residente no ano de 2017 (Pordata, 2018). Em comparação com a região Oeste e a média nacional, é possível identificar que é uma tendência comum (Quadro 4).

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

A percentagem de jovens com menos de 15 anos, bem como a população em idade ativa, diminuiu nas últimas décadas em todo o território nacional, estando esses fatores interligados a um, cada vez maior, envelhecimento da população. Por outro lado, ao contrário do que se efetiva, quer na região Oeste, quer em Portugal, assistiu-se a um aumento da população estrangeira residente no município de Óbidos (Quadro 4).

	2001			2011			2017		
	Óbidos (Município)	Oeste (NUTS III)	Portugal	Óbidos (Município)	Oeste (NUTS III)	Portugal	Óbidos (Município)	Oeste (NUTS III)	Portugal
População residente	10.933	339.824	10.362.722	11.778	362.688	10.557.560	11.683	357.868	10.300.300
Superfície em km²	142,4	2.220,6	92.151,8	141,6	2.220,2	92.212,0	141,6	2.220,1	92.225,6
Densidade populacional número médio de indivíduos por km ²	76,8	153,0	112,5	83,2	163,4	114,5	82,5	161,2	111,7
Freguesias	9	121	4.252	9	121	4.260	7	89	3.092
Eleitores	9.564	278.615	8.902.001	10.608	310.821	9.721.406	10.393	312.000	9.707.286
Jovens (%) menos de 15 anos	14,5	15,8	16,2	14,8	15,4	15,0	13,0	13,9	13,9
População em idade activa (%) 15 aos 64 anos	64,9	66,2	67,3	63,0	65,1	66,1	63,1	64,9	64,8
Idosos (%) 65 e mais anos	20,6	18,0	16,5	22,2	19,5	18,9	24,0	21,3	21,3
População estrangeira em % da população residente	-	-	-	4,3	4,4	4,1	5,4	3,7	4,0

Quadro 4: Caraterização demográfica do município de Óbidos, região Oeste e Portugal

Fonte: Pordata (2019)

IV.3 - Caraterização Económica

Ao nível económico, existe uma predominância da população que desenvolve a sua atividade profissional no setor terciário. Apesar da elevada superioridade deste setor, o setor primário é importante para Óbidos, quer pela preservação e valorização da paisagem, quer pelo seu contributo para garantir o equilíbrio

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

ecológico, sem minimizar os rendimentos que gera para a comunidade local (Quadro 5).

Apesar do crescimento da população ativa, é possível identificar um aumento da taxa de desemprego e por sua vez, uma diminuição da taxa de emprego no território nacional.

	2001			2017		
	Óbidos (Município)	Oeste (NUTS III)	Portugal	Óbidos (Município)	Oeste (NUTS III)	Portugal
População activa						
<u>População empregada + População desempregada</u>	4.958	161.345	4.990.208	± 5.299	± 171.676	± 5.023.367
Taxa de emprego (%)						
<u>população empregada por cada 100 indivíduos com 15 e mais anos</u>	50,8	53,3	53,5	47,0	49,5	48,5
População empregada no sector primário (%)						
	17,8	9,2	5,0	9,9	6,2	3,1
População empregada no sector secundário (%)						
	33,0	36,7	35,1	21,1	27,1	26,5
População empregada no sector terciário (%)						
	49,2	54,1	59,9	69,0	66,7	70,5
Trabalhadores por conta de outrem (%)						
	70,2	76,7	81,6	72,9	77,7	81,2
Trabalhadores por conta própria isolados (%)						
	9,5	8,5	6,3	9,9	8,1	6,6
Taxa de desemprego (%)						
<u>população desempregada por 100 activos</u>	4,4	5,6	6,8	10,8	11,4	13,2

Quadro 5: População empregada segundo o setor de atividade

Fonte: Pordata (2019)

Classificação segundo a CAE-Rev3 - Primário (agricultura, caça e silvicultura; pesca e aquicultura); Secundário (indústria, incluindo energia e construção); Terciário (atividades de serviços)

Segundo os dados do Instituto Nacional de Estatística (INE, 2017), o concelho de Óbidos obteve, em 2016, receitas no valor de 17.100.000€, tendo vindo sempre a subir desde 2013, onde, na ocasião, registou 10.500.000€. Há, neste período (2013-2016) um aumento de mais de 6.500.000€. No que diz respeito a estadias, Óbidos foi primeiro dos 16 concelhos do distrito de Leiria, tendo, em 2016, registado 219.000 dormidas. Já em número de hóspedes, no mesmo ano, foi apenas ultrapassado por Leiria, com 120.000 hóspedes, tendo Óbidos registado quase 108.000. Ainda de acordo com o INE, as receitas

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

totais dos 16 concelhos de distrito de Leiria foram de 60.800.000€, tendo o número total de dormidas atingido o valor de 1.200.000 € e o número de hóspedes os 640.000. No caso de Óbidos, representa cerca de 30% das receitas totais do distrito de Leiria (Quadro 6).

	RECEITAS (€)				DORMIDAS (N.º)				HÓSPEDES (N.º)			
	2016	2015	2014	2013	2016	2015	2014	2013	2016	2015	2014	2013
Óbidos	17.146.000	16.680.000	12.523.000	10.572.000	219.709	202.421	226.362	230.863	107.936	97.207	90.117	82.211
Leiria	8.371.000	6.894.000	5.881.000	5.263.000	213.883	175.477	167.685	148.453	120.220	100.814	88.655	75.453
Peniche	8.145.000	6.349.000	4.628.000	4.243.000	177.898	155.939	135.605	116.554	86.633	76.505	65.188	59.917
Nazaré	7.575.000	7.591.000	6.831.000	6.026.000	154.157	148.756	138.916	125.776	89.427	86.868	81.235	71.932
Caldas da Rainha	5.521.000	4.759.000	4.041.000	2.275.000	160.988	136.516	116.681	70.447	79.622	71.326	58.962	42.375
Marinha Grande	5.424.000	5.232.000	4.617.000	3.867.000	115.267	115.517	110.824	90.360	39.755	42.872	41.796	35.777
Alcobaca	4.308.000	2.959.000	2.583.000	2.086.000	92.381	76.227	68.589	60.137	51.419	43.203	35.531	32.172
Batalha	2.449.000	2.160.000	1.852.000	1.651.000	50.659	47.746	39.767	30.930	32.577	31.008	25.310	19.178
Pombal	1.250.000	1.164.000	1.032.000	...	40.580	38.516	34.734	32.441	27.599	27.416	24.691	25.228
Porto de Mós	686.000	614.000	445.000	...	7.361	8.098	7.810	4.348	5.097	5.238	5.144	3.037
Ansião	200.000	82.000	...	...	2.458	2.023	...	...	1082	961	...	...
Castanheira de Pera	188.000	228.000	150.000	...	4.189	4.791	2.919	...	2.478	2.657	2.262	...
Figueiró dos Vinhos	107.000	78.000	66.000	...	7.914	5.854	4.307	3.869	4.254	3.327	2.302	2.319
Alvaiázere	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Bombarral	...	...	...	120.000	...	...	...	...	...	...	...	...
Pedrogão Grande	...	...	...	71.000	...	...	...	2.200	...	...	...	1.364
Total distrito	60.875.000	53.402.000	44.433.000	20.148.000	1.235.341	1.107.236	1.046.973	914.178	640.286	589.404	516.629	450.599

Quadro 6: Número de receitas, estadias e hóspedes na região Oeste

Fonte: INE (2017)

De seguida, é realizada uma análise às receitas de impostos das câmaras municipais *per capita*, ou seja, averiguar que autarquias arrecadam, em média, por pessoa, mais e menos em impostos, como o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) ou Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

O IMI, recai sobre o valor patrimonial tributário (VPT) de prédios urbanos e rústicos situados em Portugal. São exemplos de prédios urbanos os imóveis destinados à habitação, comércio, indústria ou serviços e solo destinado para construção. Enquanto imposto municipal, o IMI constitui uma fonte de financiamento direta das câmaras municipais. Ficam ainda isentos de IMI, por um período de sete anos, os prédios integrados em empreendimentos a que seja atribuída a utilidade turística. São reduzidas para metade as taxas de IMI

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

aplicáveis aos prédios integrados em fundos de investimento imobiliário abertos, bem como aos integrados em fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição pública (Pires J. M. F., 2010).

O IMT, é o imposto pago ao Estado sobre as transmissões onerosas do direito de propriedade, ou seja, o imposto pago sempre que existe a transmissão financeira de compra e venda de um imóvel no território português. Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinadas a reabilitação urbanística desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras; Ficam também isentas do IMT, as aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa dos prédios reabilitados, quando os mesmos estejam localizados em “área de reabilitação urbana” (Espanha, 2010).

De acordo com o quadro 7, em 2011 Óbidos obteve uma média de 208,6€ por habitante em receitas de IMI. Valor muito superior à média do Oeste (109,1€ *per capita*) e à média nacional (110,6€ *per capita*). Em 2017 a disparidade de valores continuou, com a autarquia de Óbidos a obter um valor de 270,8€ por habitante em receitas de impostos municipais sobre imóveis, enquanto e apesar do crescimento, a média nacional era de 141,4€ *per capita*, e a do Oeste de 150,3€ *per capita*.

	2011			2017		
	Óbidos (Município)	Oeste (NUTS III)	Portugal	Óbidos (Município)	Oeste (NUTS III)	Portugal
Receitas fiscais da Câmara Municipal (%)	48,6	32,5	30,9	40,1	40,1	39,1
Receitas da Câmara Municipal com IMI por habitante (€) <small>IMI = Imposto Municipal sobre Imóveis</small>	208,6	109,1	110,6	270,8	150,3	141,4
Transferências recebidas no total das receitas da Câmara Municipal (%)	29,5	48,1	50,3	31,7	39,1	39,4
Estabelecimentos hoteleiros	10	63	2.019	26	181	5.840
Capacidade dos estabelecimentos hoteleiros	1.663	7.094	289.107	1.605	9.674	402.832
Hóspedes nos estabelecimentos hoteleiros	68.027	317.017	13.992.782	117.543	607.363	23.953.765


Quadro 7: Receitas das Câmaras Municipais com IMI por habitante

Fonte: Pordata (2019)

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

A nível de IMT, e numa perspetiva regional, é possível comprovar uma enorme disparidade de valores com Óbidos, em 2009, a receber 386,8€ *per capita* (Quadro 8). O segundo valor mais elevado (88,1€ *per capita*), no mesmo ano, foi identificado no município de Torres Vedras.

Em 2017, apesar de uma queda acentuada, Óbidos continuou a ser a autarquia que mais recebeu em impostos municipais sobre as transmissões onerosas de imóveis, registando um valor de 149,1€ *per capita*.

Territórios	Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)		Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	
Anos 	2009	2017	2009	2017
Alcobaça	49,9	39,9	95,5	141,7
Alenquer	36,9	44,7	100,8	129,1
Arruda dos Vinhos	67,7	26,1	79,1	110,4
Bombarral	30,1	26,1	62,0	125,2
Cadaval	25,0	26,0	59,2	104,6
Caldas da Rainha	45,8	57,5	99,3	122,9
Lourinhã	54,0	57,0	103,4	166,8
Nazaré	49,1	84,0	151,3	307,9
Óbidos	386,6	149,1	179,7	270,8
Peniche	50,7	54,3	114,3	139,0
Sobral de Monte Agraço	37,0	28,0	64,1	99,9
Torres Vedras	88,1	48,9	84,6	163,7

Quadro 8: Receitas das Câmaras Municipais com IMT por habitante

Fonte: Pordata (2019)

Capítulo V – Caso de Estudo: Bom Sucesso, Óbidos

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

V.1 - Apresentação do Caso de Estudo

O modelo de desenvolvimento turístico preconizado para o Oeste foi baseado no turismo residencial, *resorts* integrados e golfe. De acordo com o estabelecido na metodologia da presente dissertação, o caso de estudo incidirá nos empreendimentos turísticos localizados no município de Óbidos.

A existência de um terreno privado de 5.500 hectares, a Quinta do Bom Sucesso, serviu como base de instalação de vários empreendimentos turísticos-imobiliários. Esta quinta era um latifúndio situado entre a costa lagunar e a costa marítima do município, dos quais 400.000 m² foram adquiridos por dois grupos belgas, o Turisbel e o Báltico, em 1969 (D'Angelis M. R. O. N., 2019). A evolução da ocupação turística no concelho de Óbidos, deste modo, pode ser dividida em duas fases. A primeira remonta ao final da década de 1960 e continuou até ao final da década de 1990. Surgiu do desenvolvimento da operação de planeamento urbano do Bom Sucesso, uma área com predomínio de segundas residências e o *resort* Praia d'el Rey, a primeira estrutura imobiliária-turística de cinco estrelas pertencente ao grupo Báltico instalada na costa de Óbidos. A segunda fase (e o foco deste estudo) começou nos anos 2000 e resultou do desenvolvimento de quatro novos *resorts* de alto nível, visando tanto as classes altas domésticas quanto estrangeiras, estes projetos foram desenvolvidos com base nas regras do PDM (1996) que permitia a expansão urbana para fins turísticos ao longo das áreas costeiras.

(1) O Bom Sucesso Design Resort, Leisure, Golf & Spa, classificado como um projeto PIN e reconhecido pelo seu conceito pioneiro, foi baseado num design contemporâneo com a assinatura dezenas de renomados arquitetos nacionais e internacionais. Inaugurado em 2004, está localizado próximo à lagoa de Óbidos e possui uma extensão de 1.576.210 m². Foi formatado para ter 601 moradias (326 unidades isoladas e 275 unidades em banda, com tipologias que variam entre o T1 e o T5), num total de 2.966 camas), um hotel com spa e um campo de golfe com 18 buracos;

(2) Quintas de Óbidos, imediatamente adjacente ao Bom Sucesso,

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

beneficiando assim da proximidade com os outros *resorts* da zona. O *resort* é um empreendimento turístico de luxo e construção de alta qualidade, dividido em 84 lotes: 79 destinados para construção de casas entre 400 e 900 metros quadrados, gerando cerca de 790 camas; 5 destinados para 64 apartamentos, criando cerca de 128 camas;

(3) O Royal Óbidos SPA & Golf *Resort*, um *resort* com campo de golfe, um hotel de 5 estrelas e um spa, baseado num desenvolvimento urbano de baixa densidade, que se destaca pela sua localização em relação à vista para o mar. No total, o *resort* contaria com 587 unidades turísticas, com moradias V3 e V4, apartamentos T2 e T3, bem como T2 em "*Hotel Residences*", apartamentos T2 que se transformam em duas unidades independentes para exploração turística;

(4) O *resort* West Cliffs, um projeto PIN inicialmente designado Falésia d'El Rey, além do campo de golfe, o empreendimento estende-se por 200 hectares e prevê a construção de dois hotéis de cinco estrelas (o primeiro com 130 quartos; o segundo com 60 quartos), moradias e apartamentos turísticos, spa, piscinas e campos desportivos. Depois de concluído o campo de golfe, prevê-se a primeira fase de construção das unidades de alojamento, com 77 moradias turísticas. Quando o projeto estiver concluído, estima-se que o empreendimento albergue 665 unidades de alojamento, perfazendo um total de 2906 camas.

V.2 - Mudanças na Superfície do Solo

Segundo análises de dados da superfície do solo (Corine, 2006), foi possível identificar que as superfícies artificiais aumentaram em 96% na área macro (cerca de 4 km de largura da faixa costeira) e 46% em todo o município de Óbidos (1990-2006). No entanto, desde 2006, as mudanças no território aumentaram, mais dois *resorts* foram adicionados a uma área total de 364 hectares, o que representou um aumento de área artificializada de aproximadamente 30% (Figura 8).

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

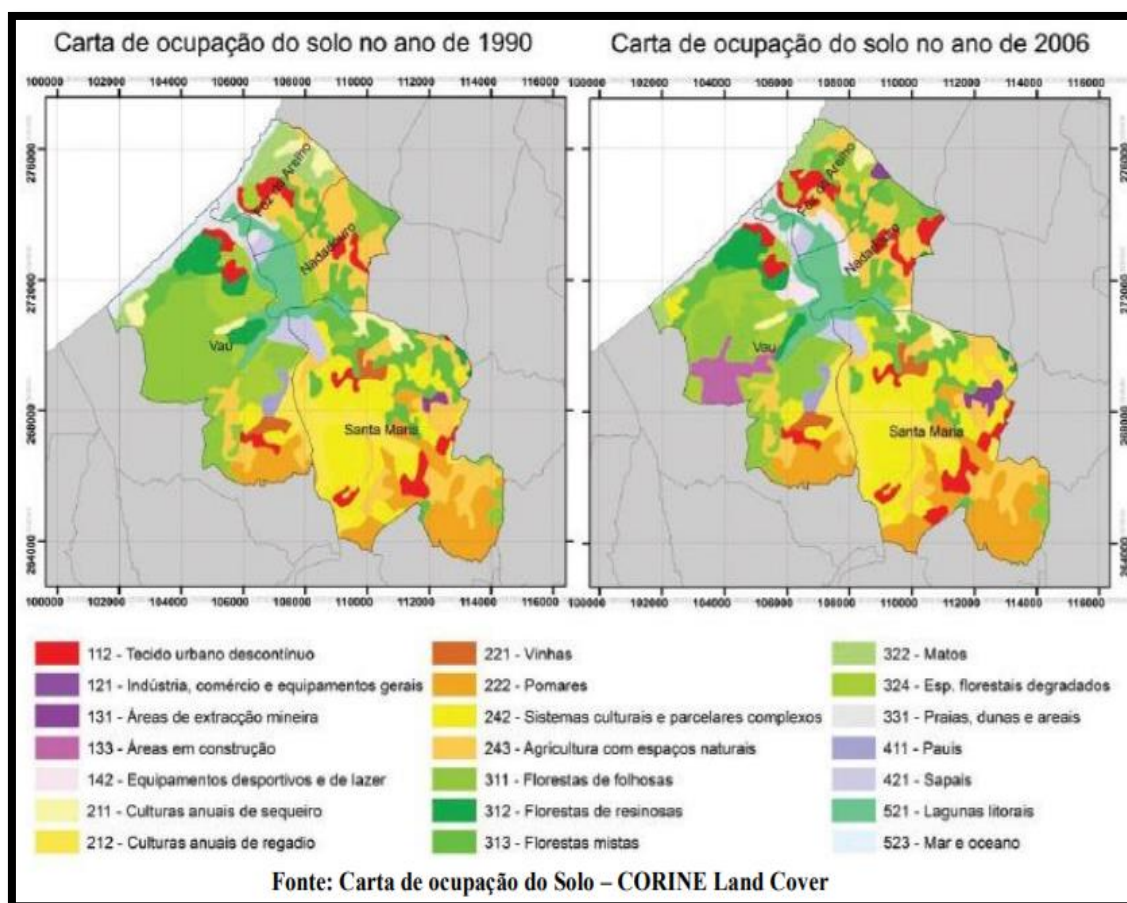


Figura 8: Carta de ocupação do solo no município de Óbidos

Fonte: Corine Land Cover (2006)

O desenvolvimento de *resorts* nas áreas rurais teve um impacto considerável, particularmente no que diz respeito ao desmatamento. Com base na utilização do uso do solo em 2002 (Araújo, 2005), mais de 90% da área ocupada pelas Quintas de Óbidos, Bom Sucesso *Resort* e Royal Óbidos eram antes áreas florestais (principalmente eucaliptos), sendo que no caso do West Cliffs, representava o equivalente a 71% (163 hectares de pinheiro-bravo), enquanto que os solos (arbustos altos e baixos) correspondiam a 22%.

Além do que já foi construído na Praia d'El Rey (um campo de golfe, um hotel 5 estrelas e aproximadamente 8883 camas), o desenvolvimento destes *resorts* licenciados nos anos 2000 previa a construção de três campos de golfe suplementares (18 buracos) correspondentes a 230 hectares, um centro equestre, quatro hotéis (categoria 4 e 5 estrelas) equivalentes a 614 camas turísticas, um conjunto de 1820 moradias/apartamentos correspondentes a 9244 camas e 598.165 m² de espaços verdes, entre outras instalações,

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

infraestruturas e serviços de apoio (Araújo, 2005).

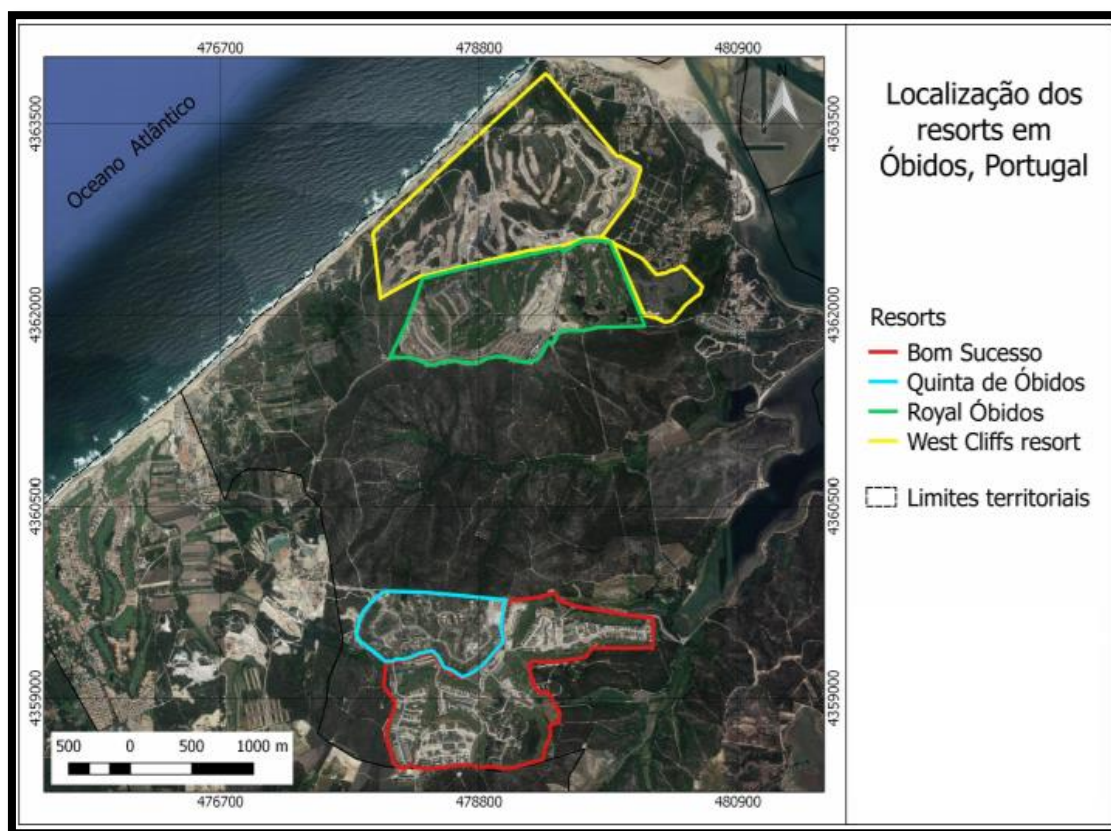


Figura 9: Resorts no município de Óbidos

Fonte: D'Angelis M. R.O. N. (2019)

Havendo uma transformação considerável no uso do solo, levando a uma desnaturação da área, as estatísticas mostram uma discrepância nas taxas de ocupação que dificilmente representava uma abordagem sustentável (INE, 2011). A nível da densidade habitacional, foram reportadas 86 moradias/km² dentro da área de desenvolvimento, enquanto os dados para o município registaram 64 habitações/km². No que diz respeito à população, a relação é bastante contrária, já que a densidade populacional nas áreas costeiras é menor do que a média municipal (por exemplo, a área do Bom Sucesso declarou 13 habitantes/km², enquanto que o município registou 83 habitantes/km²)(Pordata, 2019).

Estes resultados destacam o peso da ocupação sazonal e são representativos das mudanças profundas na superfície do território sem um contrapeso demográfico, significando que os *resorts* têm uma parcela significativa de responsabilidade no excedente habitacional e no aumento de habitações vagas, confirmando também uma dissociação entre terra e a

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

densidade populacional, onde o turismo é claramente um dos seus principais condutores.

V.3 - Estado de Implementação dos *Resorts* Turísticos

Dos quatro *resorts* estudados, três foram declarados insolventes: o Bom Sucesso Design Resort, Leisure, Golf & Spa, em 2014; o Quintas de Óbidos e West Cliffs, em 2015. Atualmente, todos os *resorts* em análise já concluíram os trabalhos de urbanização, significando que as principais infraestruturas de rede foram construídas, incluindo estradas e redes pedestres, sistemas de esgotos, abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, bem como espaços verdes e outros espaços coletivos. O West Cliffs, o último *resort* a ser concluído em termos de obras de urbanização, foi finalizado no término de 2016. A taxa de ocupação dos lotes revelou o quão difícil foi para os promotores completarem os empreendimentos (Figura 10).

PLOT	PLOT AREA	CONST AREA	PREÇO
A1	1 413,80 M2	360,00 M2	VENDIDO
A2	1 470,73 M2	360,00 M2	VENDIDO
A3	1 228,83 M2	360,00 M2	420000 €
A4	1 376,61 M2	360,00 M2	420000 €
A5	2 549,80 M2	360,00 M2	VENDIDO
A6	1 855,13 M2	360,00 M2	404250 €
A7	1 022,88 M2	330,00 M2	VENDIDO
A8	1 207,21 M2	360,00 M2	VENDIDO
A9	2 154,69 M2	360,00 M2	VENDIDO
A10	2 353,76 M2	330,00 M2	VENDIDO
A11	1 063,20 M2	330,00 M2	VENDIDO
A12	995,42 M2	330,00 M2	VENDIDO
A13	1 658,15 M2	330,00 M2	VENDIDO
A14	1 628,94 M2	250,00 M2	367500 €
A15	1 319,32 M2	250,00 M2	330750 €
A16	1 426,37 M2	280,00 M2	309750 €
A17	1 614,67 M2	280,00 M2	278250 €
A18	1 875,07 M2	280,00 M2	283500 €
A19	1 534,82 M2	330,00 M2	294000 €
A20	1 457,69 M2	330,00 M2	288750 €
A21	3 300,51 M2	330,00 M2	420000 €

Figura 10: Ocupação de lotes no *resort* West Cliffs

Fonte: <http://www.westcliffs.com/pt-pt/resort>

O Bom Sucesso *Design Resort, Leisure, Golf & Spa* está numa fase mais avançada dado que foi o primeiro a entrar em funções, no entanto

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

aquando a construção das primeiras casas, que começara em 2009 quando quase 90% delas já haviam sido vendidas e sendo a maioria comprada por estrangeiros, apenas 60% dos lotes habitacionais tinham sido construídos efetivamente em 2014. Quintas de Óbidos e Royal Óbidos registaram apenas 12% e 3%, respetivamente, dos lotes habitacionais construídos (Pardal, 2012), sendo que o *resort* West Cliffs inaugurou o campo de golfe apenas em junho de 2017.

A contração na procura, causou mudanças significativas no processo de estabelecimento dos *resorts*, com o adiamento da fase de construção. Se a média inicialmente considerada pelos promotores foi entre 5 e 8 anos (Pardal, 2012), a realidade é que o período de implementação neste período pós-crise excedeu substancialmente as expectativas. O caso mais evidente disso foi o *resort* West Cliffs, que além de ter esperado mais de 10 anos para obter uma licença de construção, o que só aconteceu em 2011, as obras tiveram início em meados de 2015 com o objetivo principal de evitar a perda dos direitos de construção.



Figura 11: Plano de construção do *resort* West Cliffs

Fonte: <http://www.westcliffs.com/pt-pt/resort>

Esta situação destacou a inconsistência do sistema legal que foi incapaz de responder de forma flexível às condições de mudança do processo de licenciamento. Apesar de todos os pré-requisitos relativos ao processo de licenciamento terem sido cumpridos, incluindo o estudo de impacto ambiental, que recebeu o consentimento adequado, um movimento cívico (Plataforma de

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

Defesa do Bom Sucesso) tem-se manifestado tendo em conta os altos níveis de pressão urbana numa área altamente sensível ao meio ambiente.

V.4 - Impactos Territoriais de Propriedades Turísticas Inacabadas

Cavaco, C. e Martins, C. S. (2015) identificaram três modelos distintos de desenvolvimento turístico em Portugal, levando em consideração as dimensões espaciais da urbanização e no processo de construção dos empreendimentos turísticos: o modelo integrado, o modelo fragmentado e o modelo misturado.

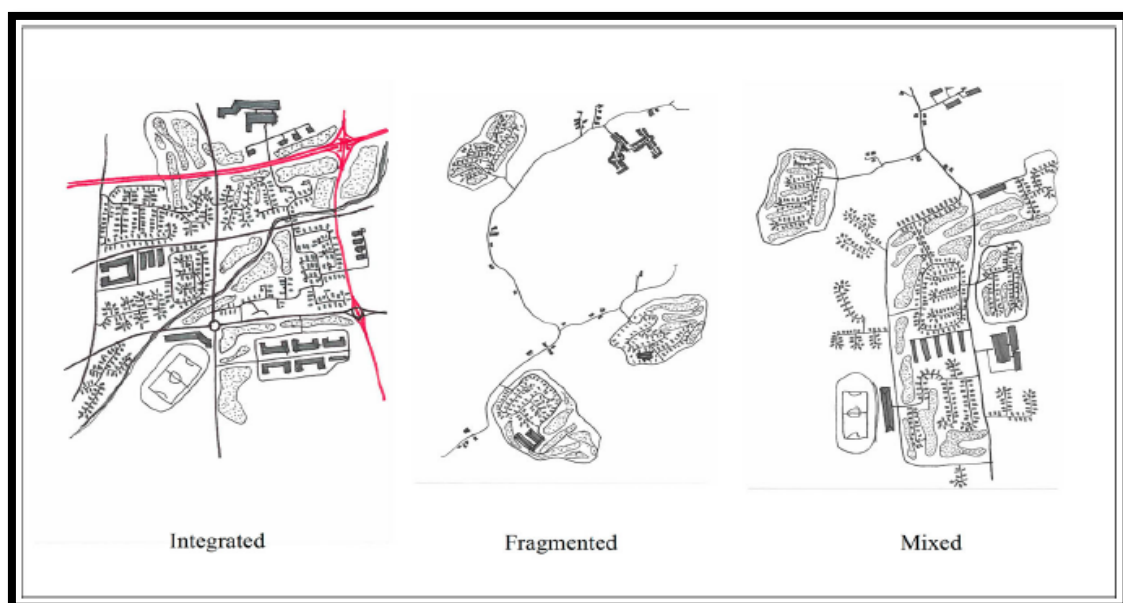


Figura 12: Modelos de desenvolvimento turístico

Fonte: Cavaco, C. e Martins, C. S. (2015)

Os empreendimentos turísticos em Óbidos são representativos de um modelo fragmentado. Este tipo de desenvolvimento é caracterizado por um conjunto de empreendimentos turísticos distintos e geralmente, associados a operações de construção independentes (Cavaco, C., Martins, C. S., 2015). Os desenvolvimentos estão planeados de forma autónoma, condicionada aos limites da propriedade. Cada um tem o seu próprio conjunto de instalações turísticas, que constituem o núcleo da operação. Sem conexões funcionais explicitamente estabelecidas com as áreas adjacentes ou com os outros empreendimentos turísticos, onde a individualização, exclusividade e introversão são os principais atributos.

Numa escala macro, o impacto de propriedades turísticas inacabadas e

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

fragmentadas é naturalmente maior pois era esperado serem propriedades integradas na comunidade. A localização nas zonas rurais e o distanciamento da estrutura urbana consolidada não apenas representa maior custos relacionados com infraestruturas e equipamentos sociais, mas também deixa várias “cicatrices” sempre que as obras não são concluídas. Isto é particularmente visível nas propriedades turísticas como *resorts*, onde a dimensão e as mudanças no uso do território foram de alguma forma radicais.

Numa escala média, a atribuição parcial e uma construção de um tipo específico cria um um desequilíbrio funcional, deixando o que realmente foi feito num estado de latência. Isto é principalmente noticiado pelo inacabamento de área construída, onde os campos de golfe coexistem com infraestruturas rodoviárias e lotes em ruínas. Além do cenário que essa latência causa, a deterioração das infraestruturas torna-se um constrangimento financeiro adicional para os promotores que já enfrentaram dificuldades com o negócio imobiliário. Ainda, os *layouts* curvilíneos e orgânicos, bem como soluções de beco sem saída, são frequentemente usados para promover a permeabilidade entre as áreas residenciais e os campos de golfe, que em casos de não conclusão pode representar um fator adicional de stress em termos de funcionamento e manutenção.

Numa microescala, é dada atenção à relação entre tamanhos de lotes, tipos de construção e o grau de conclusão. Por exemplo, a recuperação tem sido problemática em ambas as Quintas de Óbidos (com a sua luxuosa arquitetura tradicional vernacular portuguesa, com piscinas privadas em 0,5 hectares) e Royal Óbidos (com as suas propriedades de três e quatro quartos com vista para o campo de golfe e mar, em lotes de 1350 m²) (Vicente T., 2008).

De seguida, é apresentado um quadro com os dados mais relevantes acerca dos empreendimentos instalados no município de Óbidos.

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

	Quinta de Óbidos	Royal Óbidos	Bom Sucesso	West Cliffs
Autorização de construção	2004	2005	2004	2009
Promotor	Quinta de Óbidos - Investimentos Turísticos e Imobiliários, S. A	EPIC-MAR – Empresa de promoção Imobiliária da Marina de Lagos, S. A.	Acordo Óbidos Empreend. Imobil., SA	Crissier Portuguesa Empreend. Turísticos-Imobiliários S.A.
Nacionalidade dos proprietários/promotores	Portuguesa	Portuguesa	Portuguesa	Portuguesa
Área autorizada para construção	460.738,7 m ²	96.603,1 m ²	112.357,0 m ²	122.000,0 m ²
Superfície Total	56,65 ha	129,31 ha	156 ha	230 ha
Zona Rural/Urbana/Proteção	Área de Proteção Parcial da Reserva Ecológica Nacional	Área de Proteção Parcial da Reserva Ecológica Nacional	Área de Proteção Parcial da Reserva Ecológica Nacional	Área de Proteção Parcial da Reserva Ecológica Nacional
Unidades de Alojamento previstas	79	587	601	665
UH efetivadas	5	0	380	0
Componentes Turísticas previstas	Country Club; Piscina; Picadeiro; Haras	Campo de Golfe; Hotel; Aldeamento turístico; Recepção; Estar. Comercial; Centro desportivo; Conjunto Turístico	Marina; Centro hípico; Club House; Portaria; restaurante/bar; Golfe; Supermercado; Hotel de Animais; Hotel; Lojas; cabeleireiro; postos de primeiros socorros	Dois hotéis; Dois aldeamentos turísticos; Campo de Golfe e restaurante
Componentes turísticas efetivadas	Country Club; Piscina; Picadeiro; Haras	Campo de Golfe; Hotel; Aldeamento turístico; Recepção; Estar. Comercial; Centro desportivo; Conjunto Turístico	Club House; Portaria; Restaurante/bar; Golfe; Cabeleireiro	Campo de golfe e restaurante
Nº de pessoas empregadas diretamente no empreend.	1	55	50	2
Total investido (euros)	100 milhões	200 milhões	200 milhões	20 milhões

Quadro 9: Empreendimentos turísticos localizados no município de Óbidos

Fonte: D'Angelis M. R.O. N. (2019)

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

V.5 - Perspetivas dos Atores

V.5.1 – Comunidade Local

Tendo em vista uma análise empírica, foram distribuídos 300 inquéritos (Anexo A) com o objetivo de apurar a satisfação da comunidade local relativamente à construção dos empreendimentos turísticos no Bom Sucesso. O tamanho desta amostra justifica-se pelo número total de habitantes do concelho de Óbidos, 11683 residentes fixos (Pordata, 2018), conferindo assim uma confiabilidade aos resultados de 95% e uma margem de erro de 5,57% (Solvis, 2018)

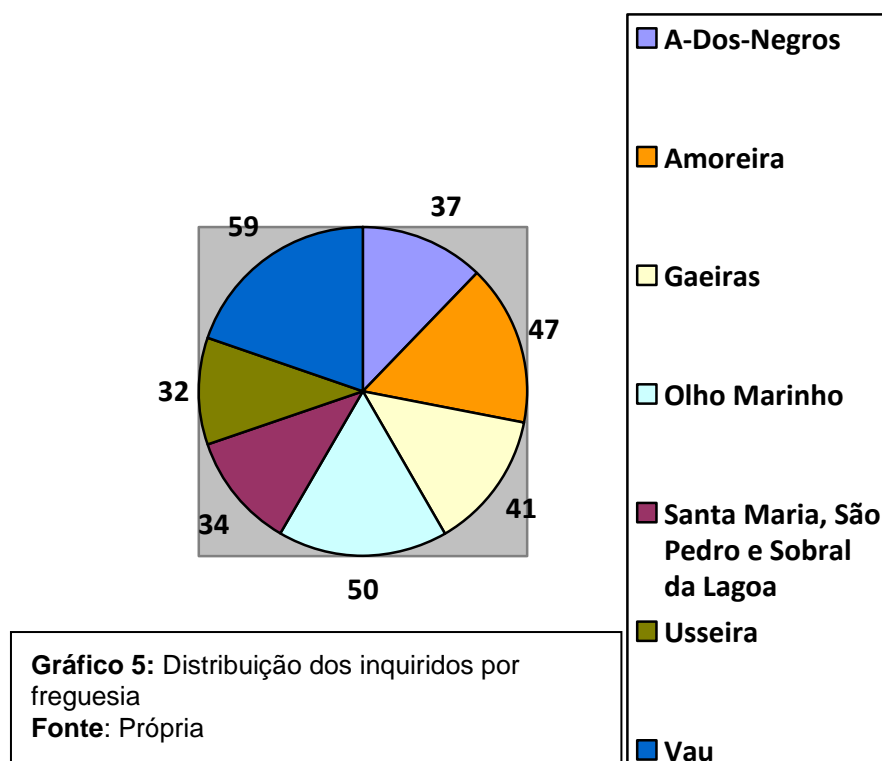
População	Margem de erro			Nível de confiança		
	10%	5%	1%	90%	95%	99%
100	50	80	99	74	80	88
500	81	218	476	176	218	286
1.000	88	278	906	215	278	400
10.000	96	370	4.900	264	370	623
100.000	96	383	8.763	270	383	660
1.000.000+	97	384	9.513	271	384	664

Gráfico 4: Determinação do tamanho da amostra

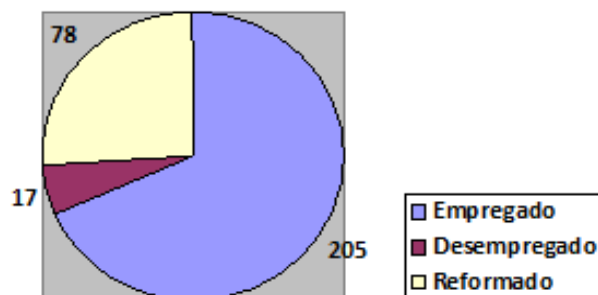
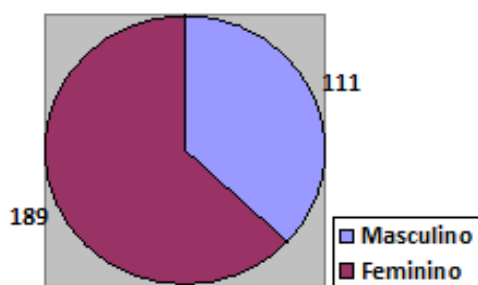
Fonte: Solvis (2018)

De modo a definir e identificar o melhor possível a amostra, foi realizada uma distribuição tendo como base o local de residência, sexo e situação profissional dos inquiridos. Como é possível observar no gráfico 5, dos 300 inquéritos apresentados, relativamente ao local de residência, 59 inquiridos responderam Freguesia de Vau, 50 Freguesia de Olho Marinho, 47 Freguesia de Amoreira, 41 Freguesia de Gaeiras, 37 Freguesia de A-Dos-Negros, 34 Freguesia de Santa Maria, São Pedro e Sobral da Lagoa, e 32 Freguesia de Usseira, traduzindo-se assim numa distribuição equilibrada.

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata



Com base nos gráficos 6 e 7, é possível observar uma resposta mais predominante do sexo feminino (189 pessoas, representando 63% da amostra total) sobre o sexo masculino (111 pessoas, representando 37% da amostra total). No que diz respeito à situação profissional, 205 inquiridos (68%) encontram-se empregados, 17 inquiridos (6%) estão desempregados e 78 inquiridos (26%) numa fase de aposentação.



Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

Através da escala de *Linkert*, uma escala de resposta psicométrica usada em pesquisas de opinião, os residentes das freguesias do concelho de Óbidos responderam a um questionário (Anexo A) onde especificaram o seu nível de concordância com uma afirmação.

Relativamente à afirmação: **Os empreendimentos turísticos no Bom Sucesso assumem-se como uma importante ferramenta na dinamização do concelho de Óbidos**, 123 inquiridos concordaram totalmente, 94 inquiridos concordaram parcialmente, 37 inquiridos mostraram-se indecisos, 19 inquiridos discordaram, enquanto 27 inquiridos foram mais críticos aos discordar totalmente (Gráfico 8). No total, significou 72% de concordância, 15% de discordância e 13% de incerteza.

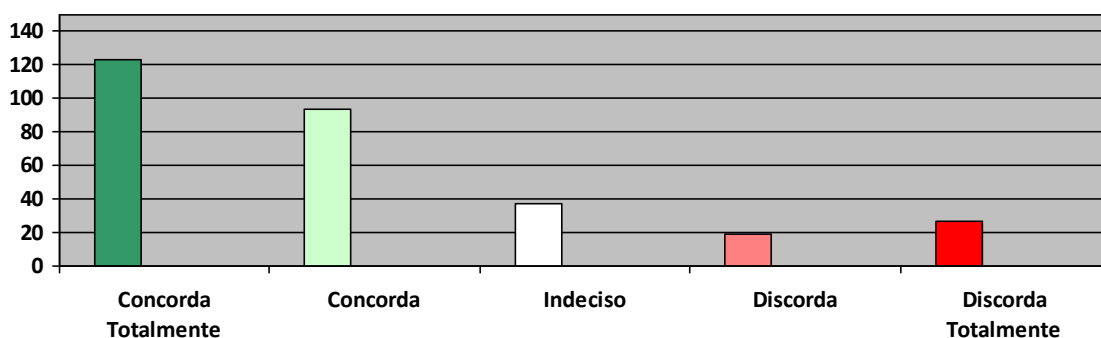


Gráfico 8: Análise gráfica do grau de concordância da comunidade local

Fonte: Própria

Relativamente à afirmação: **O desenvolvimento/promoção destes empreendimentos turísticos trouxe consequências positivas para as comunidades locais**, 63 inquiridos responderam em concordância total, 114 inquiridos concordaram e 44 optaram por uma resposta neutra. Do lado oposto, 45 inquiridos discordaram parcialmente e 34 discordaram completamente (Gráfico 9). No total, correspondeu a 59% de concordância, 26% de discordância e 15% de incerteza.

Urbanização do Bom Sucesso: A Fênix Resortiana da Costa de Prata

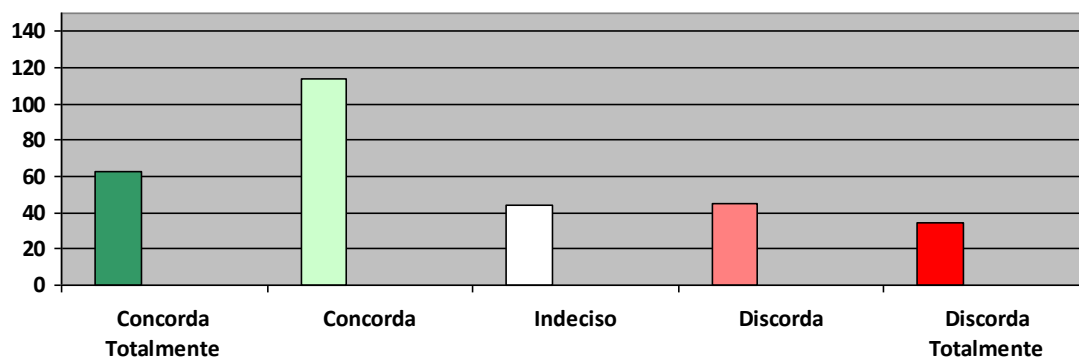


Gráfico 9: Análise gráfica do grau de concordância da comunidade local

Fonte: Própria

Relativamente à afirmação: **A construção deste tipo de empreendimento contribuiu para o fortalecimento do tecido empresarial da região**, 57 inquiridos concordaram completamente, 127 inquiridos concordaram parcialmente, 54 mostraram-se indiferentes, enquanto 41 inquiridos discordaram parcialmente e apenas 4 inquiridos discordaram totalmente (Gráfico 10). No total, averiguou-se 61% de concordância, 18% de incerteza e 15% de discordância.

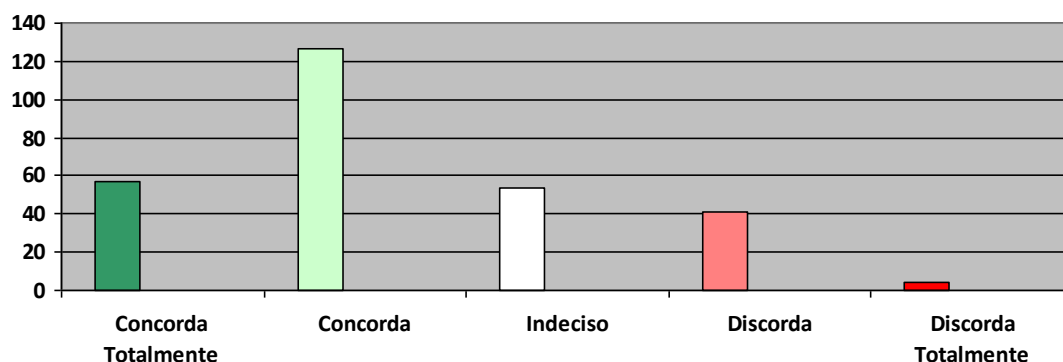


Gráfico 10: Análise gráfica do grau de concordância da comunidade local

Fonte: Própria

Relativamente à afirmação: **Ao nível do ordenamento do território, as oportunidades de desenvolvimento turístico trouxeram projetos imobiliários/turísticos que pressionam áreas de valia ambiental e agrícola**, com um total combinado de 252 respostas, 104 inquiridos concordaram

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

totalmente e 148 parcialmente, sendo o valor observado mais elevado. Cerca de 10 inquiridos apresentaram-se indecisos, 38 inquiridos discordaram, 32 parcialmente e 6 totalmente (gráfico 11), correspondendo a um total de 84% de concordância, 13% de discordância e 3% de incerteza.

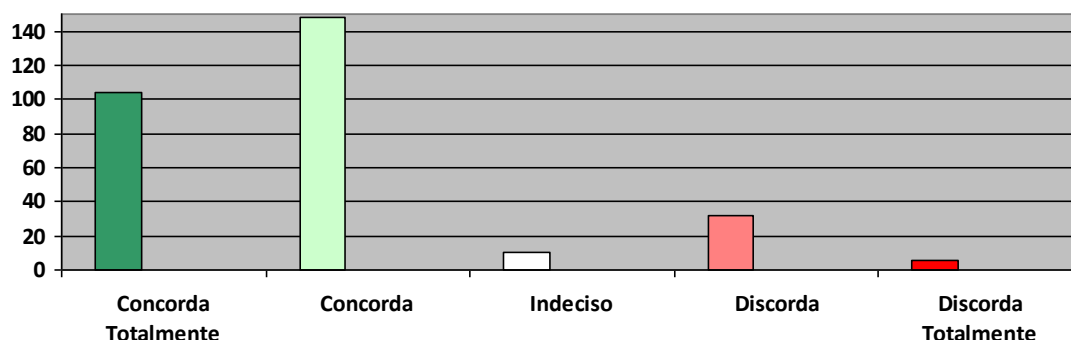


Gráfico 11: Análise gráfica do grau de concordância da comunidade local

Fonte: Própria

Relativamente à afirmação: **A construção dos empreendimentos turísticos no Bom Sucesso e consequente aposta no turismo residencial e golfe, foi um passo importante para a consolidação da marca “Óbidos” no panorama turístico nacional e internacional**, 171 inquiridos concordaram com a afirmação, 60 totalmente, 111 parcialmente. Cerca de 53 inquiridos demonstraram-se indiferentes, enquanto 76 inquiridos discordaram, 44 parcialmente e 32 completamente (gráfico 12), perfazendo um total de 57% de concordância, 25% de discordância e 18% de incerteza.

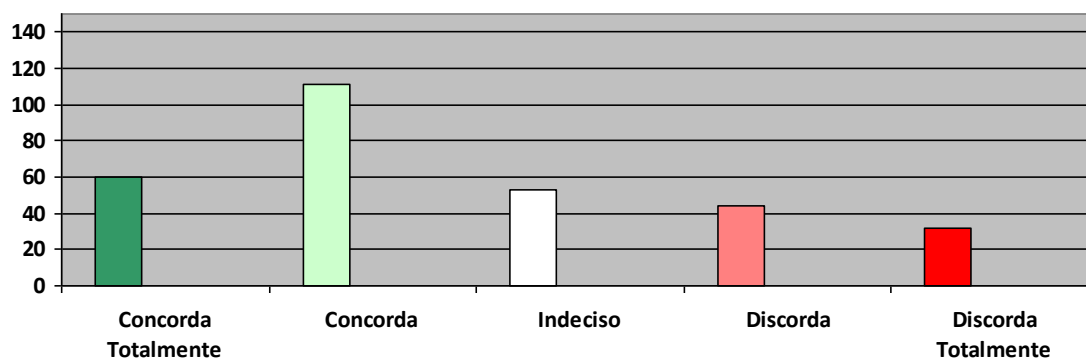


Gráfico 12: Análise gráfica do grau de concordância da comunidade local

Fonte: Própria

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

Realizada a análise empírica afeta à perceção da comunidade local, procederam-se a entrevistas semiestruturadas, de resposta aberta, aos dois agentes institucionais considerados mais importantes neste estudo, o Presidente da Câmara Municipal de Óbidos, Humberto Marques (Anexo B) e o Presidente de Junta de Freguesia de Vau, Frederico Lopes (Anexo C).

V.5.2 – Humberto Marques, Presidente da Câmara Municipal de Óbidos

Para Humberto Marques, o crescente desenvolvimento do setor turístico foi um forte impulsionador da economia regional e local, admitindo que um desenvolvimento turístico desregulado e desordenado pode conduzir a consequências e efeitos nefastos para o território. Acrescenta que, em Óbidos, foi pretendido um desenvolvimento turístico equilibrado, especialmente para as áreas que detinham um maior património natural e ambiental, de forma a que fossem integradas de forma ponderada tendo em conta a sua dimensão económica, ambiental e social.

Relativamente à estratégia do município, Humberto Marques aponta que esta foi assente num turismo que privilegiou o desenvolvimento sustentável, com maior qualidade, utilizando os recursos naturais de forma racional. Com base no Plano Diretor Municipal de 1996, o município foi alvo de um forte investimento para o desenvolvimento da atividade turística, o que fez com que Óbidos tivesse ganho uma maior projeção, quer a nível nacional, quer a nível internacional, contudo, Humberto Marques defende que este plano não assumia uma visão estratégica atualizada com objetivos e eixos de desenvolvimento que destacassem a atividade turística, e, consequentemente que impusessem limites no que refere a sua expansão e assim, o mesmo foi suspenso em 2007, pelo prazo máximo de 2 anos, até à entrada em vigor da sua revisão. Após a suspensão, o município empenhou-se no incentivo e promoção da instalação de empreendimentos turísticos que determinassem um desenvolvimento económico e social gradual, respeitando e salvaguardando uma gestão criteriosa dos valores naturais e patrimoniais, bem como o desenvolvimento harmonioso e equilibrado das áreas nas quais se pretendiam

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

instalar os empreendimentos turísticos.

Tendo em conta a desadequação entre a estratégia de implementação e o modelo de ocupação do solo estabelecido no PDM, Humberto Marques confirmou que o mesmo foi revisto e assente em dois novos eixos, identidade e inovação, de modo a divulgar a qualidade da paisagem, valorizar o património natural construído, qualificar a rede urbana, promover o acolhimento de atividades económicas criativas, ser um destino de excelência turística, valorizar a produção agrícola identitária e promover a sustentabilidade ambiental do município. Existiu ainda a intenção de reduzir as 40000 camas prevista no PDM de 1996 para cerca de 20000 camas, na qual a área sujeita à pressão urbanística era concentrada no litoral, (compreendida em cerca 2000ha, 40000 camas) e passou para 4500 hectares, incluindo áreas mais interiores e menos sensíveis com apenas 20000 camas. O próprio adiantou que tal só foi possível pelo uso de muita resiliência do executivo face aos direitos já consignados e do mesmo modo, usando a figura da perequação, os que queriam os direitos de construção teriam de comprar terrenos sinalizados nas zonas mais sensíveis para a construção de um parque florestal para uso público com uma área de 600 hectares.

Com o elevado investimento turístico, foram delineados eixos de atuação para o incremento da atividade turística, passando pela promoção do sistema urbano, qualificação da oferta cultural e valorização do património edificado. O Presidente da Câmara Municipal de Óbidos afirmou que o litoral do concelho foi alvo de um plano estruturado, designado de «Bom Sucesso», onde por indicação do PROT-OVT, foi criada uma “área turística emergente a estruturar” devido à pressão dos empreendimentos turísticos localizados nesse espaço. No que concerne às atividades económicas da comunidade local, a agricultura é muito importante, quer para a população, como também para o desenvolvimento económico regional, salientando que apesar do desenvolvimento do turismo no Oeste se potenciar através do turismo residencial, o PROT-OVT apresentava preocupações relativamente aos conflitos nos usos do solo, como também, a necessidade de preservar os solos agrícolas da pressão da urbanização e dos problemas ambientais.

Humberto Marques enfatizou ainda que, o POC – Plano da Orla

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

Costeira, criou um conjunto de proteções à faixa costeira e a toda a zona lagunar, defendendo que a estratégia de Óbidos passou por utilizar e explorar de forma sustentável os seus recursos, de forma a que fosse possível criar um destino turístico com alojamento de qualidade, boa gastronomia e vinhos, eventos para os mais distintos segmentos, podendo ainda desenvolver o turismo de natureza através do seu património natural e assim, evitar a sazonalidade provocada pelo turismo de sol e mar.

O próprio reforçou que, mesmo sendo a redução da carga prevista pelo PDM de 1996 uma preocupação do município, a estratégia definida passa pelo aproveitamento das potencialidades do Bom Sucesso de forma sustentável e responsável, na valorização do território, na constituição de postos de trabalho para a comunidade local e que, ao contrário da generalidade da opinião pública, a edificação dos *resorts* levou a cabo o desmantelamento de uma mancha de eucalipto desordenada e prejudicial ao próprio ecossistema/território.

V.5.3 – Frederico Lopes, Presidente de Junta de Freguesia de Vau

Na opinião de Frederico Lopes, Presidente de Junta de Freguesia de Vau, a construção dos empreendimentos turísticos no Bom Sucesso foi uma ferramenta importante na dinamização do concelho de Óbidos, salientando que muitos foram os pontos positivos, tais como a criação de postos de trabalhos para a comunidade, bem como o desenvolvimento e valorização local, dado que uma percentagem das receitas de IMI é recebida pela freguesia. Contudo, o mesmo reconhece que o início destes projetos foi conturbado, com a falência de alguns *resorts* numa fase embrionária. Frederico Lopes considerou que os preços elevados e a má construção das moradias/apartamentos levou com que muitos dos investidores desistissem da compra. Consequentemente as empresas de construção, devido à falta de pagamento das administrações dos empreendimentos, foram também elas obrigadas a suspender os trabalhos, o que originou a sua própria falência. O Presidente de Junta de Vau realçou que o forte investimento feito por empresários locais na procura do melhoramento dos seus próprios negócios ou

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

a aposta em investimentos na requalificação e melhoramento de espaços comerciais, foram formas de contributo para o fortalecimento do tecido empresarial da região, proporcionando assim uma maior oferta a todos aqueles que iriam investir na compra de habitações nos empreendimentos do Bom Sucesso.

Ao nível do ordenamento do território, Frederico Lopes assume que foi um dos pontos negativos deste tipo de implementações. A construção destes projetos originou aquilo que o próprio considera um crime ambiental, a desmatção de árvores, sendo que a zona do Bom Sucesso é parte dela protegida por um cordão dunar, sendo as árvores elementos fundamentais na sua sustentabilidade. A ocupação imobiliária fez com que o território ficasse mais limitado, Frederico Lopes afirmou que atualmente é difícil construir uma habitação própria sem que seja exigida uma grande área de terreno, ainda assim com o risco de estar inserida numa zona RAN ou REN, ao qual acrescentou a enorme valorização que os terrenos tiveram na zona do Bom Sucesso a nível de IMI, por se tratar de um local considerado de luxo.

Para o Presidente de Junta de Freguesia, Óbidos tornou-se uma marca a nível nacional e internacional na procura de habitações temporárias e permanentes por parte das comunidades estrangeiras devido ao clima, à gastronomia e à oferta da prática de golfe. O próprio constatou que Óbidos é um concelho visitado por milhões de turistas anualmente, sendo este fator uma mais valia para os negócios locais e para as freguesias onde estão inseridos os empreendimentos. Frederico Lopes terminou ainda com a certeza que ao longo dos anos, o “Bom” sucesso tem-se sobreposto ao “Mau” sucesso, na esperança que o futuro seja ainda melhor para a região e para os seus cidadãos.

Capítulo VI – Considerações Finais e Sugestões

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

VI - Síntese e Principais Conclusões

As propriedades turísticas inacabadas são uma das consequências mais visíveis da crise financeira global. Na verdade, são a evidência tangível do choque financeiro que afetou o mercado imobiliário. No entanto e no contexto português, as propriedades inacabadas são também um resultado direto de um conjunto de políticas públicas que, juntas, favoreceram o paradigma ideal para o desenvolvimento de *resorts*, numa base económica e territorial muito frágil.

Com uma conjuntura económica desfavorável, propriedades turísticas inacabadas converteram-se em responsabilidades territoriais em vez de um ativo territorial do qual se esperava que um ganho de capital fosse extraído. Apesar dos empreendimentos turísticos, nomeadamente os *resorts*, terem sido criados num contexto orientado para o desenvolvimento sustentável, surgiram mecanismos que subverteram os princípios base do mesmo quando os três regimes legais (turismo, urbanização e ordenamento do território) se cruzaram e contribuíram para tal disparidade. O regime de exceções é um exemplo e tem permitido o planeamento de operações turísticas urbanas realizadas fora dos perímetros urbanos (permitindo atividades em áreas sensíveis, como zonas costeiras); a figura dos projetos de Potencial Interesse Nacional e as prerrogativas associadas a esta classificação são outro exemplo.

O município de Óbidos, mais especificamente o Bom Sucesso, é um exemplo notável deste fenómeno visto que parte do seu território é já comprometido e literalmente inacabado. A história do processo revelou mudanças profundas no uso do solo e na paisagem, com base no desmatamento em larga escala ao longo da linha costeira e na construção em terrenos rurais. A análise morfológica permitiu uma melhor compreensão destes territórios, contribuindo para a identificação de questões que merecem ser consideradas em estudos futuros, em particular:

- (1) a necessidade de promover a integração de empreendimentos turísticos em estruturas urbanas e territoriais;
- (2) considerar um requisito a conclusão dos empreendimentos turísticos sob os princípios da sustentabilidade;

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

(3) a urgência de considerar, no campo legal, os riscos financeiros relacionados com a construção de complexos de turísticos, especialmente num contexto de forte competição;

(4) finalmente, uma visão de alternativas possíveis, nomeadamente no que diz respeito à inversão do uso do solo.

De facto, Portugal fez pouco para resolver o problema das propriedades inacabadas, sendo que as medidas tomadas pelo Governo Português, todas elas de natureza económica, estavam ainda influenciadas por uma agenda neoliberal. Além do objetivo de fortalecer o negócio imobiliário em nome de partes interessadas privadas (por exemplo, programas de incentivo à residência como o visto dourado, incentivos fiscais para residentes não habituais ou maior flexibilidade no processo de licenciamento), não foram envidados esforços para abordar as questões dos impactos ambientais de propriedades turísticas inacabadas. Embora algumas medidas preventivas tenham sido adotadas para impedir futuros desenvolvimentos (por exemplo, medidas incluídas no novo quadro jurídico de ordenamento em 2014/2015, como a dissolução da categoria de "uso do solo para desenvolvimento", a exigência de estudos atestando a viabilidade económico-financeira de novos empreendimentos imobiliários, a possibilidade de reverter a área urbana em uso rural quando os compromissos de desenvolvimento não são executados dentro do prazo acordado), os privilégios do setor turístico foram deixados intocados. Na verdade, a exceção para permitir *resorts* em área rural foi mantida no regime legal e, consequentemente, uma das razões para a existência das atuais propriedades turísticas inacabadas.

No caso do município de Óbidos, a análise económica permitiu averiguar as receitas que a autarquia recebeu através de impostos municipais sobre imóveis, sendo que a média das mesmas é muito superior quando comparada com a média regional ou nacional. Após 2006 existiu uma diminuição acentuada das transações de imóveis e uma estagnação do mercado, mantendo-se o número de imóveis transacionados excecionalmente baixo entre 2007 e 2013. A partir de 2014, assistiu-se ao início da retoma, voltando-se em 2016 a um nível semelhante a 2006. Através da pesquisa empírica realizada, é possível concluir que a comunidade local tem uma visão

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

positiva dos empreendimentos turísticos construídos, contudo, admite que este tipo de desenvolvimento turístico abrigou projetos imobiliários que pressionaram áreas de valia ambiental e agrícola. Esta percepção é partilhada pelos atores institucionais entrevistados, ressaltando apenas que, apesar de Frederico Lopes, Presidente de Junta de Vau, admitir um “crime ambiental”, Humberto Marques, Presidente da Câmara Municipal de Óbidos, defendeu que a construção dos *resorts* levou a cabo o desmantelamento de uma mancha de eucalipto desordenada e prejudicial ao próprio território. Relativamente à resposta face aos objetivos específicos de índole turística nesta dissertação, perceber se a urbanização do Bom Sucesso se traduziu efetivamente num “bom sucesso”, é possível concluir que financeiramente este foi um processo lucrativo para a autarquia de Óbidos, no entanto foi necessário redefinir estratégias e horizontes temporais na aplicação das mesmas, admitindo o constrangimento causado na paisagem. Atualmente, estes empreendimentos têm recuperado ativos ao acolherem encontros de empresas, comícios, férias para representantes de empresas, reuniões, ações filantrópicas e principalmente, através da aposta no golfe como produto integrado. Devido a esta reestruturação, aliado a uma percepção positiva quer da comunidade local, quer dos agentes institucionais, o município de Óbidos continua a ter potencial para se tornar num destino de turismo residencial e golfe de referência, perspetivando-se assim uma segunda oportunidade para a urbanização patente no município de Óbidos, mais concretamente, no Bom Sucesso.

Referências Bibliográficas

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

- Abdelal, R., Herrera, M., Johnston, A., McDermott, R. (2006). *Identity as a variable*. Perspectives on Politics 4(4): 695–711.
- Agência Portuguesa do Ambiente (APA), (2017). *Classificação da qualidade das águas balneares, 2016*, Agência Portuguesa do Ambiente, Lisboa.
- Aldebert, B., Dang, R. J., Longhi, C. (2011). *Innovation in the tourism industry: the case of Tourism@*. Tourism Management, 32, 1204-1213.
- Alexandre, J. (2001). *O turismo em Portugal, evolução e distribuição*. [online] <http://br.monografias.com/trabalhos2/turismo-portugal/turismo-portugal.shtml> em 10.10.2018.
- Alves, R. (2007). *Políticas de planeamento e ordenamento do território no Estado Português*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, Fundação para a Ciência e a Tecnologia.
- Almeida, C. (2010). *Aeroportos e turismo residencial: do conhecimento às estratégias*. Penafiel: Editorial Novembro.
- Almeida J., Costa C., Silva F. N. (2017). *A framework for conflict analysis in spatial planning for tourism*, Tourism Management Perspectives, no. 24, 94-106.
- Andereck, K. L., Valentine, M. K., Knopf R. C., Vogt, C. A. (2005). *Residents' perceptions of community tourism impacts*. Annals of Tourism Research 32(4): 1056–1076.
- Andraz, J. M., Rodrigues, P. M. M. (2016). *Monitoring tourism flows and destination management: Empirical evidence for Portugal*, Tourism Management, no. 56, 1-7.
- Andriotis, K. (2008). *Integrated resort development: The case of Cavo Sidero, Crete*. Journal of Sustainable Tourism, 16(4), 428-444.
- Araújo, F. (2005). *Caraterização da ocupação do solo do concelho de Óbidos* (Unpublished master's thesis). Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa.
- Archer, B., Cooper, C., Ruhanen, L. (2005). *The positive and negative impacts of tourism*. In *Global Tourism*, 3rd edn (Theobald WF (ed.)). Elsevier Butterworth-Heinemann, Burlington, MA, USA, 79–102.
- Arroteia, J. C. (1994). *O turismo em Portugal: subsídios para o seu*

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

conhecimento, Fundação João Jacinto de Magalhães, Col. Cadernos Turismo e Sociedade, Aveiro, 94.

Avelino, J. (1997). *O papel das cidades intermédias na promoção do desenvolvimento regional*. O caso do sistema urbano local de Santarém/Almeirim/Cartaxo. In III Congresso da Geografia Portuguesa realizado no Porto. Lisboa: Edições Colibri e Associação Portuguesa de Geógrafos, 465-473.

Banco de Portugal (BP) (2018). *Estatísticas do Banco de Portugal*.

Baptista, M. (1990). *O turismo na economia, uma abordagem técnica, económica, social e cultural*. Lisboa: Instituto Nacional de Formação Turística.

Besculides, A., Lee, M. E., McCormick, J. (2002). *Residents' perceptions of the cultural benefits of tourism*. *Annals of Tourism Research* 29(2): 303–319.

Bezerra, M., Clementino, M. (2012). *Bolhas Imobiliárias em Destinos Turísticos: uma exploração preliminar*. *Turismo em Análise*, 2(23), 308–332.

Bingre do Amaral, P. (2011). *Análise das relações da política de solos com o sistema económico: estudo de enquadramento para a preparação da Nova Lei do Solo*. Lisboa: Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano.

Blásquez, M. (2013). *More villas and more barriers: Gentrification and the enclosure of rural land on Majorca*. *Méditerranée*, 120, 25–33.

Bramwell, B., Henry, I., Jackson, G., Prat, A.G., Richards, G., van der Straaten, J. (1996). *Sustainable tourism management: Principles and practice*. Tilburg, Netherlands: Tilburg University Press.

Brey, E. (2009). *Resort definition & classifications – A summary report to research participants*. Centre for resort and Hospitality business. Memphis, TN: University of Memphis.

Breyner, P. (2001). *O Panorama do Golfe em Portugal*. Apresentado no Seminário “Golfe e Ambiente: da implementação à gestão dos campos”. Lisboa: ICEP Portugal.

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

- Briassoulis, H. (2007). *Golf-centered development in coastal Mediterranean Europe: A soft sustainability test*. *Journal of Sustainable Tourism*, 15(5), 441-462.
- Brito, B. (1999). *O turista e o viajante: Contributos para a conceptualização do turismo alternativo e responsável* [online] http://www.aps.pt/cms/docs_prv/docs/DPR462dea1a49422_1.PDF em 12.01.2019.
- Brito, S. (2010). *Sustentabilidade, ordenamento do território e ambiente*. Porto: SPI Sociedade Portuguesa de Inovação Consultadoria Empresarial e Fomento da Inovação.
- Butler, R. W. (1993). *Tourism - an evolutionary perspective*. In J. G. Nelson, R. W. Butler, & G. Wall (Eds.), *Tourism and sustainable development: Monitoring, planning, managing*, (27-44). Waterloo, Ontario: University of Waterloo (Department of Geography, Publication 37).
- Butler, R. W. (1999). *Sustainable tourism: A state-of-the art review*. *Tourism Geographies*, 1(1), 7–25.
- Câmara M. B. C. (2004). *The development of the Portuguese hotel business, 1950-1995, Working Paper*, Centro de Estudos de Economia Aplicada do Atlântico, Universidade da Madeira, Funchal, 35.
- Campillo, X. (2007). *El impacto ambiental y sociocultural del turismo*. In Llurdés, J. e Priestley, G. (Eds.) *Estrategia y gestión del turismo en el municipio*. Barcelona: Universitat Autònoma de Barcelona, 57-72.
- Carvalho, J. (2015). *The regulation of tourism settlements in the Portuguese territory: Trade-offs and inefficiencies*. *Sustainable Development and Planning*, 7(VII), 941–952.
- Carvalho, P. (2012). *Planeamento, turismo e património em territórios de baixa densidade*, in CARVALHO P., *Ordenamento e desenvolvimento territorial*, Imprensa da Universidade de Coimbra, Coimbra, 107-127.
- Casado-Díaz, M. A. (1999). *Socio-demographic impacts of residential tourism*:

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

A case study of Torrevieja, Spain. International Journal of Tourism Research, 1(4), 223- 237.

Casado, M., Kaiser, C., Warnes, A. (2004). *Northern European retired residents in nine Southern European areas: Characteristics, motivations and adjustment.* Ageing and Society, 3(24), 353– 381.

Cater, E. (1993). Ecotourism in the third world: Problems for sustainable tourism development. Tourism Management, 14(2), 85–90.

Catita, A. (2009). *A situação atual do sistema de planeamento e gestão territorial: uma nova era, novas responsabilidades.* In Vale, M. (Ed.) Planear o Local. In Revista Inforgeo. Santa Maria da Feira: Associação Portuguesa de Geógrafos, 9-15.

Cavaco, et al. (2016). Habitat III – National Report Portugal. Lisbon: Direção-Geral do Território.

Cavaco, C. (2005). *O turismo e as novas dinâmicas territoriais.* In C. Medeiros (Ed.), Geografia de Portugal (Vol. 3 Atividades Económicas e Espaço Geográfico, 368–427). Lisboa: Círculos de Leitores e Autores.

Cavaco, C., Martins, C. S. (2015). Dimensão forma: Contradições e desafios no planeamento dos espaços turísticos, Lisboa.

CCDR – LVT (2009). *A Região de Lisboa e Vale do Tejo em Números.* [online] <http://www.ccdr-lvt.pt/files/aa5aee7dbcf2c48dd421e4c324944faf.pdf> em 06.02.2019.

Coelho, A. (2010). *Análise de Planeamento e da Gestão Turística: caso de estudo do concelho de Odemira*”. Dissertação de Mestrado em Gestão do Território. Lisboa: Universidade Nova de Lisboa – Faculdade de Ciências Sociais e Humanas.

Corine Land Cover Technical Guide: Addendum (2006). Technical report nº40, EEA (Luxemburgo: Office for Official Publications of the European Communities).

Correia, A., Kozak, M. (2012). *Exploring prestige and status on domestic destinations: The case of Algarve,* Annals of Tourism Research, no. 39,

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

4, 1951-1967.

- Cravidão, F., Cunha, L. (2017). *Turismo em espaços litorais: onde o mar começa e a terra se renova*, in SILVA F., UMBELINO J., (coord.), *Planeamento e desenvolvimento turístico*, Lidel, Lisboa, 425-433.
- Cunha, L. (2003) *Introdução ao turismo*. Lisboa: Editorial Verbo.
- Cunha, L. (2006) *Economia e Política do turismo*. Lisboa: Editorial Verbo.
- D'Angelis, M. R. O. N. (2019). *Novas Ruínas: o insucesso de projetos imobiliários turísticos em Portugal e no Brasil*, Universidade de Lisboa.
- DeSilvey, C., Edensor, T. (2013). *Reckoning with ruins*. Progress in Human Geography, 4(37), 465–485.
- Espanha, J. (2010). *IMT IMI IS*, Coimbra, Almedina.
- Equipe MIT (2002). *Tourisme 1. Lieux communs*, Paris, Belin.
- Figueira, V., Dias, R. (2011). *A Responsabilidade Social no Turismo*. Lisboa: Escolar Editora.
- Gibler, K. M., Casado-Díaz, J. M., Casado-Días, M. A., Rodríguez, V., Taltavull, P. (2009). *Late life second move housing choices of international retiree migrants*. International Journal of Housing Markets and Analysis, 2(2), 190–210.
- Hadjimichalis, C. (2011). *Uneven geographical development and socio-spatial justice and solidarity: European regions after the 2009 financial crisis*. European Urban and Regional Studies, 3(18), 254–274.
- Harvey, D. (2012). *The urban roots of the financial crisis: Reclaiming the city for anti-capitalist struggle*. Socialist Register, 48(1), 1–34.
- Healey, P. (1997). *Collaborative planning. Shaping places in fragmented societies*. London: MacMillan Press.
- Hudson, M. (2010). *The transition from industrial capitalism*. Annandale-on-Hudson, NY: The Levy Economics Institute Working Paper Collection.
- Inskeep, E. (1991). *Tourism planning: An integrated and sustainable development approach*. New York: Van Nostrand Reinhold
- Isaac, R. K. (2010). Alternative tourism: New forms of tourism in Bethlehem for

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

- the Palestinian tourism industry. *Current Issues in Tourism*, 13(1), 21-36.
- Juan-Vigaray, M. D., Sarabia-Sánchez, F. J., Garau-Vadell, J. B. (2013). *The acculturation of international residential tourists and their shopping behaviours*. *Tourism Management*, 36, 115-118.
- Kaika, M., Ruggiero, L. (2016). *Land financialization as a 'lived' process: The transformation of Milan's Bicocca by Pirelli*. *European Urban and Regional Studies*, 1(23), 3–22.
- Kastenholz E., Carneiro M. J., Marques C. P., Lima J., (2012). *Understanding and managing the rural tourism experience, The case of a historical village in Portugal*, *Tourism Management Perspectives*, no. 4, 207-214.
- Kim, W., Kim, H. (2013). *Regional Development Strategy for Increasing Cultural Tourism Business in South Korea*. *Asia Pacific Journal of Tourism Research*, 18(6), 534-548
- Kitchin, R., O'Callaghan, C., Gleeson, J. (2014). *The new ruins of Ireland: Unfinished estates in the post-Celtic Tiger Era*. *International Journal of Urban and Regional Research*, 3 (38), 1069–1080.
- Leiper, N. (1979). *Towards a definition of tourism, tourist and the tourist industry*. *Annals of Tourism Research*, 6(4), 390-407.
- Liu, Zhenhua (2003). *Sustainable tourism development: a critique*. *Journal of Sustainable Tourism*, 11(6), 459-475.
- López, I., Rodríguez, E. (2013). *Competitividad territorial y circuito secundario de acumulación*. El paroxismo de un caso: el ciclo español de 1995-2007. In O. M. Madrid (Ed.), *Paisajes devastados. Después del ciclo inmobiliario: impactos regionales y urbanos de la crisis* 25–75.
- Martin, D. (2014). *Introduction: Towards a political understanding of new ruins*. *International Journal of Urban and Regional Research*, 3(38), 1037–1046.
- Martins, L. (2009). *Território, Ordenamento e Turismo – entre os excessos da construção e os valores da conservação*. In Vale, M. (Ed.) *Ordenamento Territorial*. In *Revista Inforgeo*. Santa Maria da Feira: Associação Portuguesa de Geógrafos, 99-103.

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

- Mason, P (2003). *Tourism Impacts, Planning and Management*. Elsevier, Oxford, UK.
- Melián-González, A., García-Falcón, J. M. (2003). *Competitive potential of tourism in destinations*. *Annals of Tourism Research*, 30(3), 720-740.
- Merlin, P. (2006) *Le tourisme en France – Enjeux et aménagement*. Paris: Elipses Edition.
- Ministério da Economia e da Inovação (MEI), (2007). *Plano Estratégico Nacional do Turismo. Para o Desenvolvimento do Turismo em Portugal 2006-2015*, Ministério da Economia e da Inovação e Turismo de Portugal, Lisboa.
- Ministério da Economia e do Emprego (MEE), (2013). *Plano Estratégico Nacional do Turismo: Revisão e Objetivos 2013-2015*, Lisboa, Ministério da Economia e do Emprego e Turismo de Portugal.
- Neto, F. (2003). *A New Approach to Sustainable Tourism Development: Moving Beyond Environmental Protection*.
- O’Callaghan, C., Boyle, M., Kitchin, R. (2014). *Post-politics, crisis, and Ireland’s ‘ghost estates’*. *Political Geography*, (42), 121–133.
- Oviedo-Garcia, A. M., Castellanos-Verdugo, M., Martin-Ruiz, D. (2008). *Gaining residents’ support for tourism and planning*. *International Journal of Tourism Research* 10(2): 95–109.
- Palmer, A., Koenig-Lewis N., Jones, L. (2013). *The effects of residents’ social identity and involvement on their advocacy of incoming tourism*. *Tourism Management* 38: 142–151.
- Pardal, S. (2012). Fundamentos de uma política de solo. Apresentado na I Conferência Oeste Evolui “*Política de Solo: Novos desafios para a Região Oeste*”. Óbidos.
- Patuleia, M. (2011). *O turismo residencial e os resorts integrados no pólo de desenvolvimento turístico do Oeste: estratégias de desenvolvimento*. In *Revista dos Algarves*. Faro: ESGHT/UALG.

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

- Pálsson, G. (2012). These are not old ruins: A heritage of the Hrun. *International Journal of History and Archaeology*, (76), 559–576.
- Pereira, P., Wemans, L. (2012). *Portugal and the Global Financial Crisis – Short-sighted politics, deteriorating public finances and the bailout imperative*. School of Economics and Management.
- Perez, A. (2001) *Apuntes de metodología de la investigación en turismo*. Madrid: Organización Mundial do Turismo.
- Pires, J. M. F. (2017). *O Adicional ao IMI e a Tributação Pessoal do Património*. Pré-impressão, Almedina, Coimbra.
- Polèse, M. (1998). *Economia Urbana e Regional*. Coimbra: APDR.
- Prosser, R. (1994). *Societal change and the growth in alternative tourism*. In E. Cater & G. Lowman (Eds.), *Ecotourism: A sustainable option?* (19–37). Chichester: John Wiley & Sons.
- Quivy, R., Campenhoudt, L. (2003). *Manual de investigação em ciências sociais*. Lisboa: Gradiva.
- Região de Turismo do Oeste (2011). *Como chegar* [online] http://www.rtoeste.pt/CustomPages/ShowPage.aspx?pageid=ea80f0a3-49d8-45e2-8e41_41798c6e0676 em 2.12.2018.
- Rizzone, A., Albuquerque, A. et al (2006). *Revisões bibliográficas sobre indicadores de ambiente e ordenamento do território*. Projeto de investigação Bases para um Esquema de Ordenamento do Território ao nível do Continente – BEOT. Lisboa: Instituto Geográfico Português.
- Roca, M., Oliveira, J., Roca, Z., Costa, L. (2012). *Second home tourism in the Oeste region, Portugal: Features and impacts*. *European Journal of Tourism Hospitality and Recreation*, 2(3), 35–55.
- Rodrigues, M. (2011). *Manual de Crimes Urbanísticos: exemplos práticos para compreender os negócios insustentáveis da especulação imobiliária*. Lisboa: Guerra e Paz Editores S.A.
- Royo, S. (2009). *After the fiesta: The Spanish economy meets the global*

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

- financial crisis*. South European Society and Politics, 1(14), 19–34.
- Schulz-Dornburg, J. (2012). *Ruínas Modernas: Uma topografia de lucro* (3th ed.). Barcelona: Àmbit Servicos Editoriales, S.A.
- Serra, J., Correia, A., Rodrigues, P. M. M. (2014). *A comparative analysis of tourism destination demand in Portugal*, Journal of Destination Marketing & Management, no. 2 p. 221-227.
- Simões, J. M. (2008). Turismo, ordenamento e sustentabilidade do território: problemas e desafios, in CAVACO C., (coord.), *Turismo, inovação e desenvolvimento: Atas do I Seminário: turismo e planeamento do território*, Centro de Estudos Geográficos, Lisboa, 341-393.
- Smith, S. (1994). *The Tourism product*. *Annals of Tourism Research*, 21(3), 582-595.
- Stanton, J., Alislabie, C. (1992). *Up-market Integrated Resorts in Australia*. *Annals of Tourism Research* 19:435-449.
- Stiles, R. B. and Wilke See-Tho (1991). *Integrated resort development in the Asia Pacific*, *Travel and Tourism Analyst*, 3:22–37
- Swarbrooke, J. (1999). *Sustainable Tourism Management*. CABI Publishing, Wallingford, United Kingdom.
- Tabales, A. (2004). *Turismo y ordenación del territorio*”, Quaderns de Política Econòmica Electrònica, 2º època, disponível em www.uv.es/qpe/revista/num7/fernandez7.pdf em 13.01.2019.
- Tavares, F., Pereira, E., Moreira, A. (2014). *The Portuguese residential real estate market*. An Evaluation of the Last Decade. PANOECONOMICUS, 6, 739–757.
- THR Asesores en turismo, hotelaria y recreación. (2006). *10 produtos estratégicos para o desenvolvimento do turismo em Portugal: Resorts Integrados e Turismo Residencial*. Lisboa: Turismo de Portugal, I.P.
- Torres-Bernier, E. (1983). *Los orígenes del turismo andaluz*. *Revista de estudios regionales*, 12, 331–365.

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

TP [Turismo de Portugal] (2011a). Portugal -Passageiros desembarcados por aeroporto[online]

<http://www.turismodeportugal.pt/Portugu%C3%AAs/ProTurismo/estat%C3%A2sticas/quadrosestatisticos/movimentosaeroporto%C3%A1rios/Documents/Passageiros%20desembarcados%20-%20S%C3%A9rie%202004-2010.pdf> em 16.10.2018.

TP [Turismo de Portugal] (2011b). O turismo na economia – Evolução do contributo do turismo para a economia portuguesa [online]

<http://www.turismodeportugal.pt/Portugu%C3%AAs/ProTurismo/estat%C3%A2sticas/an%C3%A1lisesestat%C3%A2sticas/contasat%C3%A9litedoturismo/Anexos/Relat%C3%B3rio%20Conta%20Satelite%20Turismo%202000-2010%20base2006.pdf> em 16.10.2018.

TP [Turismo de Portugal] (2015). *Turismo 2020 Plano de Ação para o Desenvolvimento do Turismo em Portugal*, Turismo de Portugal, Lisboa.

TP [Turismo de Portugal] (2016a). *Chegadas internacionais de turismo* [online]

www.turismodeportugal.pt/Português/ProTurismo/estatísticas/quadrosestatisticos/chegadas/Documents/Chegadas%20Internacionais%20Turismo%20-%20Serie%202000%20-%202010%20-%20Regiões%20do%20Mundo.pdf em 10.10.2018.

TP [Turismo de Portugal] (2016b). *Receitas internacionais de turismo* [online]

[www.turismodeportugal.pt/Português/ProTurismo/estatísticas/quadrosestatisticos/receitasinternacionais/Documents/Receitas%20Internacionais%20Turismo%20-%20Serie%202000%20-%202010%20-%20Regiões%20do%20Mundo%20\(Euros\).pdf](http://www.turismodeportugal.pt/Português/ProTurismo/estatísticas/quadrosestatisticos/receitasinternacionais/Documents/Receitas%20Internacionais%20Turismo%20-%20Serie%202000%20-%202010%20-%20Regiões%20do%20Mundo%20(Euros).pdf) em 10.10.2018.

TP [Turismo de Portugal] (2017). *Estratégia Turismo 2027*, Turismo de Portugal, Lisboa.

Treverton, G. (2014). *Dividing divided states*. Philadelphia: University of Pennsylvania Press.

United Nations World Tourism Organization (1987). Report of the World Commission on Environment and Development–Brutland Report [online]

<http://www.un.org/documents/ga/res/42/ares42-187.htm> em 12.01.2019.

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

- United Nations World Tourism Organization (2010). *Tourism highlights 2010*, World Tourism Organization, Madrid.
- Valero Escandell, J. R. (1992). *La inmigración extranjera en Alicante*. Alicante: Instituto de Cultura Juan Gil-Albert.
- Vicente, T. (2008). *Novos produtos turísticos e a gestão do território: a situação da Região Oeste*. Dissertação de Mestrado em Gestão do Território. Lisboa: Universidade Nova de Lisboa – Faculdade de Ciências Sociais e Humanas.
- Vieira, J. (1997). *A economia do turismo em Portugal*. Lisboa: Publicações Dom Quixote.
- Vieira, J. (2007). *Planeamento e Ordenamento territorial do Turismo: uma perspetiva estratégica*. Lisboa: Editorial Verbo.
- Villar-Lama, A. (2010). *Território, turismo y paisaje: El proceso de urbanización en el Litoral de Andalucía*. El papel de los campos de golf (Unpublished doctoral dissertation). Universidad de Sevilla, Sevilla.
- Waligo, V. M., Clarke, J., Hawkins, R. (2013). *Implementing sustainable tourism: A multi-stakeholder involvement management framework*. *Tourism Management*, 36, 342-353.
- Wang, S., Chen, J. S. (2015). *The influence of place identity on perceived tourism impacts*. *Annals of Tourism Research* 52: 16–28
- Warnes, A., Williams, A. (2006). *Older migrants in Europe: A New focus for migration studies*. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 8(32), 1257–1281.
- Williams, A., Shaw, G. (1997). *Riding the Big Dipper: the Rise and Decline of the British Seaside Resort in the Twentieth Century*. in Shaw G. & Williams A. (eds.), *The Rise and Fall of British Coastal Resorts: Cultural and Economies Perspectives*. London: Cassell, 1-18.
- Wong, P. P. (1998). *Coastal tourism development in Southeast Asia: Relevance and lessons for coastal zone management*. *Ocean and Coastal Management*, 38(2), 89- 109.

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

World Economic Forum (2017). *The travel & tourism competitiveness report 2017*, World Economic Forum, Geneva, 370.

World Travel & Tourism Council (2017). *Travel & tourism economic impact 2017 Portugal*, World Travel & Tourism Council, London, 19.

WTO [World Tourism Organization] (1998). *Understanding Tourism: Basic Glossary*. [online] <http://media.unwto.org/en/content/understanding-tourism-basic-glossary> em 10.02.2019.

Legislação e outras fontes documentais

Ata nº15 da reunião de 6 de agosto 2007 da Câmara Municipal de Óbidos, <http://cm-obidos.pt/Download.aspx?x=b1f93a37-fd44-4669-b19b-b7cb6b3d3543> consultado a 10.02.2019.

Decreto-Lei n.º122/2002, Diário da República: www.dre.pt consultado em 13.07.2018

Decreto-Lei n.º448/91, Diário da República: www.dre.pt consultado em 14.07.2018

Decreto-Lei n.º15/2014, Diário da República: www.dre.pt consultado em 11.07.2018

Decreto-Lei n.º39/2008, Diário da República: www.dre.pt consultado em 11.07.2018

Decreto-Lei n.º555/99, Diário da República: www.dre.pt consultado em 13.07.2018

Decreto-Lei n.º167/97, Diário da República: www.dre.pt consultado em 11.07.2018

Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 2/2001 de 6 de Janeiro. Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional. [online] <http://dre.pt/pdf1sdip/2011/01/00400/0010100139.pdf> consultado a 10.07.2018.

INE[Instituto Nacional de Estatística](vários anos) *Anuário Estatístico*. Lisboa: INE.

Urbanização do Bom Sucesso: A Fénix Resortiana da Costa de Prata

Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo – Lei nº 48/98, de 11 de Agosto com as alterações introduzidas pela Lei nº 54/2007, de 31 de Agosto. *Diário da República*. Série 1 nº 168, 6074 – 5.

PDM[Plano Diretor Municipal] de Óbidos aprovado a 26 de Agosto e 4 de novembro de 1995, ratificado pelo Governo através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 187/96, publicado no Diário da República n.º 271, I Série-B de 26 de novembro de 1996.

Plano Regional de Ordenamento do Território para o Oeste e Vale do Tejo, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 64-A/2009. D.R. n.º 151, Suplemento, Série I de 2009-08-06, e retificada pela Declaração de Retificação n.º 71-A/2009, Diário da República, 1ª série, nº 192, 2 de Outubro de 2009.

Pordata (2019). Base de Dados de Portugal Contemporâneo, vários anos, Lisboa. <https://www.pordata.pt/Municipios/Receitas+de+impostos+das+c%c3%a2maras+municipais+per+capita-565> consultado a 15.04.2019.

Portugal, Constituição da República Portuguesa, 1976.

Relatório Sectorial do Turismo, Lazer e Cultura da do Plano Regional de Ordenamento do Território para o Oeste e Vale do Tejo (2008).

Resolução do Conselho de Ministros 53/2007. Diário da República: www.dre.pt

Resolução do Conselho de Ministros 95/2005. Diário da República: www.dre.pt

Revisão do Plano Diretor Municipal da Câmara Municipal de Óbidos, http://home.fa.utl.pt/~miarq4p5/2010-11/2_SupportElements/1_TownHall_Elements/1_County_REVISAO%20PDM%20%AA%20Reuniao%20Plenaria/Mod%20Territorial/G199-MOD-TERR-R02.pdf consultado a 9.02.2019.

Solvis, Cálculos de Amostragem: Tamanho da Amostra e Margem de Erro, 2018.

TP [Turismo de Portugal] (2007). *Plano Estratégico Nacional do Turismo* – para o desenvolvimento do turismo em Portugal. Lisboa: Turismo de Portugal

Anexos

Índice de Anexos

Anexo A – Modelo de Inquérito aos residentes do Município de ÓbidosII

Anexo B - Modelo da entrevista aplicado ao Presidente da Câmara Municipal de Óbidos, Humberto MarquesIII

Anexo C – Modelo da entrevista aplicado ao Presidente de Junta de Freguesia de Vau, Frederico Lopes..... VI

Anexo A



Dissertação de Mestrado em Turismo e Comunicação

Urbanização do Bom Sucesso: Bom Sucesso, Mau Sucesso

Sexo: _____ Idade: _____ Profissão: _____

Freguesia de residência: _____

- Os empreendimentos turísticos no Bom Sucesso assumem-se como uma importante ferramenta na dinamização do concelho de Óbidos.

Concorda totalmente	Concorda	Indeciso	Discorda	Discorda totalmente
---------------------	----------	----------	----------	---------------------

- O desenvolvimento/promoção destes empreendimentos turísticos trouxe consequências positivas para as comunidades locais.

Concorda totalmente	Concorda	Indeciso	Discorda	Discorda totalmente
---------------------	----------	----------	----------	---------------------

- A construção deste tipo de empreendimento contribuiu para o fortalecimento do tecido empresarial da região.

Concorda totalmente	Concorda	Indeciso	Discorda	Discorda totalmente
---------------------	----------	----------	----------	---------------------

- Ao nível do ordenamento do território, as oportunidades de desenvolvimento turístico trouxeram projetos imobiliários/turísticos que pressionam áreas de valia ambiental e agrícola.

Concorda totalmente	Concorda	Indeciso	Discorda	Discorda totalmente
---------------------	----------	----------	----------	---------------------

- A construção dos empreendimentos turísticos no Bom Sucesso e consequente aposta no turismo residencial e golfe, foi um passo importante para a consolidação da marca “Óbidos” no panorama turístico nacional e internacional.

Concorda totalmente	Concorda	Indeciso	Discorda	Discorda totalmente
---------------------	----------	----------	----------	---------------------

Micael Alexandre Lopes Fidalgo

Anexo B

- Humberto da Silva Marques -
Presidente da Câmara Municipal de Óbidos

Dissertação de Mestrado em Turismo e Comunicação
Urbanização do Bom Sucesso: Bom Sucesso, Mau Sucesso
- Micael Fidalgo -

Análise - Ponto 4

AO NÍVEL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, AS OPORTUNIDADES DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO TROUXERAM PROJETOS IMOBILIÁRIOS/TURÍSTICOS QUE PRESSIONAM ÁREAS DE VALIA AMBIENTAL E AGRÍCOLA

O espaço como suporte das atividades humanas é um bem/recurso limitado, daí, serem importantes e de interesse público as atividades envolvidas com a criação e organização do espaço. O ordenamento do território, define-se como a forma de organizar as estruturas humanas e sociais num espaço geográfico determinado como objetivo valorizar as potencialidades do território e desenvolver as estruturas ecológicas de que depende a vida e a expressão cultural da paisagem, para, dessa forma, melhorar a qualidade e dignidade de vida das populações.

Atualmente, a importância do turismo, tanto a nível nacional como mundial, é indiscutível. O crescente desenvolvimento deste sector é um forte impulsionador do sector económico nomeadamente do desenvolvimento regional e local. No entanto, temos consciência de que um desenvolvimento turístico desregulado e desordenado pode conduzir a consequências e efeitos nefastos para o território,

Em Óbidos, pretendemos o desenvolvimento de um turismo equilibrado, principalmente para as áreas turísticas que detêm um maior património natural e ambiental, de forma a que sejam integradas de forma ponderada a sua dimensão: económica, ambiental e social.

Desde à muito que a nossa estratégia está assente num turismo que privilegie o desenvolvimento sustentável, com maior qualidade, e que não cresça à custa da desmesurada utilização dos recursos naturais,

Note-se que:

O PDM – Plano Diretor Municipal de Óbidos foi publicado em 1996. Ao longo de anos, o município foi alvo de um forte investimento para o desenvolvimento da atividade turística, que fez com que Óbidos tivesse ganho uma maior projecção, quer a nível nacional, quer a nível internacional. No entanto, este não assumia uma visão estratégica com objetivos e eixos de desenvolvimento que destacassem a atividade turística, e, consequentemente que impusessem limites no que se refere à sua expansão. Assim, o mesmo foi suspenso a 6 de Agosto de 2007, parcialmente, pelo prazo máximo de 2 anos, ou até à entrada em vigor da sua revisão. A suspensão do PDM compreendia toda a zona junto à Lagoa de Óbidos, Bom Sucesso, Praia D'el Rey e Olho Marinho, totalizando cerca de 28% do nosso território.

A suspensão do PDM foi aprovada pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, uma vez que a “Camara Municipal de Óbidos se encontrava empenhada em incentivar e promover a instalação no concelho de empreendimentos turísticos que determinassem um desenvolvimento económico do município mas, desde que fosse respeitado e salvaguardada a gestão criteriosa dos valores naturais e patrimoniais em presença no concelho, bem como o desenvolvimento harmonioso e equilibrado das áreas nas quais se pretendiam instalar os empreendimentos turísticos”.

Assim, e tendo em conta a perspectiva de desenvolvimento económico e social local, verificava-se uma “desadequação entre a estratégia de implementação e o modelo de ocupação do solo estabelecido no PDM”.

Após realização do documento de revisão do PDM, foi definida a estratégia de desenvolvimento para o município, assente em 2 eixos - identidade e inovação –, que se apoiam em 7 fatores:

1. Potenciar e divulgar a qualidade da paisagem;
2. Valorizar o património natural construído;
3. Qualificar a rede urbana;
4. Promover o acolhimento de atividades económicas criativas;
5. Ser destino de excelência turística;
6. Valorizar a produção agrícola identitária;
7. Promover a sustentabilidade ambiental do município.

Com o elevado investimento turístico, foram delineados eixos de atuação para o incremento da atividade turística, passando pela promoção do seu sistema urbano com base no seu património, bem como de uma “centralidade urbano-turística de nível 3 devendo ser dada preferência à qualificação da oferta cultural e o adequado enquadramento e valorização do património edificado”.

No entanto, é muito importante referir, que também o litoral do Concelho, foi alvo de um plano de estrutura, designado de «Bom Sucesso», onde por indicação do PROT-OVT, foi criada uma “área turística emergente a estruturar”, devido à pressão dos empreendimentos turísticos

O Plano Regional de Ordenamento do Território – Oeste e Vale do Tejo (PROT – OVT), aprovado em 2009, de 6 de Agosto, é um documento de natureza estratégica que apresenta no seu relatório sectorial para o turismo, lazer e cultura os eixos de atuação e desenvolvimento para as sub-regiões nas quais incide o plano.

A visão apresentada no PROT-OVT em relação ao Oeste aplica-se à atual realidade da Região no que concerne quer à importância da agricultura, quer para a população, como também para o desenvolvimento económico regional. Como tal, é de salientar que, apesar de o desenvolvimento do turismo no Oeste se potenciar através do turismo residencial, o PROT apresenta preocupações relativamente aos conflitos nos usos do solo, como também, a necessidade de preservar os solos agrícolas da pressão da urbanização e dos problemas ambientais.

Surgem assim duas visões distintas:

PENT – Plano Estratégico Nacional do Turismo vs Plano Regional de Ordenamento do Território – Oeste e Vale do Tejo

Os dois relatórios apresentam uma visão distinta, com o PENT (2007) a afirmar que “a criação do polo turístico do Oeste surge em consequência do forte investimento turístico privado de que a Região tem sido alvo, apoiando também a diversificação da oferta turística em Portugal”; o PROT-OVT (2007), por seu lado, considera a “valorização do património através da dinamização de atividades que atraiam eventos e visitantes a cada local e por outro a integração do património em redes”.

Assim, também os produtos estratégicos definidos por ambos os relatórios são diferentes; o PENT define o golfe, o turismo residencial, que está dependente de elevados investimentos por parte dos compradores, e o turismo cultural, que é um produto transversal a todo o território;

O PROT-OVT aposta nos recursos naturais e na linha de costa para considerar o sol e mar e os eventos como sendo prioritários para o desenvolvimento turístico do Oeste.

Note-se ainda que o POC – Plano da Orla Costeira, veio de uma vez por todas, criar um conjunto de proteções à faixa costeira e a toda a zona Lagunar. A estratégia de Óbidos, passou, e passa acima de tudo, por utilizar e explorar de forma sustentável os seus recursos, de forma a que consiga criar um destino turístico com alojamento de qualidade, boa gastronomia e vinhos, eventos para os mais distintos segmentos, podendo desenvolver o turismo de natureza através do seu rico património natural e não sentir uma sazonalidade tão profunda provocada pelo turismo de sol e mar. Assim, e mesmo sendo uma preocupação do município a redução da carga prevista pelo PDM de 96, pretende-se assim manter as potencialidades daquela zona, de forma sustentável e responsável, na valorização do nosso território e naturalmente na constituição de vários postos de trabalho. Exemplo disso, os 3 resorts ainda previstos em PDM, um dos quais na reabilitação de uma zona de exploração mineira.

Importante de referir, que ao contrário da generalidade da opinião pública, a edificação destes resorts levou a cabo o desmantelamento de uma forte mancha de Eucalipto, altamente densa e desordenada, que em nada beneficia o nosso eco-sistema/território.

Anexo C

Urbanização do Bom Sucesso: Bom Sucesso, Mau Sucesso

Os empreendimentos turísticos no Bom Sucesso são sem dúvida uma importante ferramenta na dinamização do concelho de Óbidos, sendo que a Freguesia do Vau no meu entender e enquanto Presidente de Junta deste território parece-me, que muitos são os pontos positivos com a sua implantação, tais como, a criação de postos de trabalhos para os locais, bem como o desenvolvimento e valorização da Freguesia, as receitas de IMI que são também uma percentagem para a Junta de Freguesia, por outro lado parece-me que tudo aquilo que me pareceu no início um grande projeto tornou-se em muitos dos casos “elefantes brancos”. Muitos destes empreendimentos faliram numa fase embrionária, os preços elevados e a má construção das moradias e apartamentos levou com que muitos dos investidores desistissem da compra. Consequentemente as empresas de construção com a falta de pagamento das administrações dos empreendimentos foram também elas obrigadas a parar as obras, abandonando os trabalhos, o que levou também à sua própria falência, desta forma podemos considerar um pouco que daquilo que trouxe de bom, muito negativo levou.

Naturalmente que este desenvolvimento trouxe muita promoção e desenvolvimento para as comunidades locais, sendo que muitas dessas consequências não foram as melhores para muitos daqueles que poderiam usufruir com o bom funcionamento destes empreendimentos, revela que o forte investimento feito por empresários da região na procura do melhoramento dos seus próprios negócios, ou a aposta em investimentos na requalificação e melhoramento de espaços comerciais, foi certamente uma das formas de contribuição para o fortalecimento do tecido empresarial da região, proporcionado assim uma maior oferta a todos aqueles que iriam investir na compra de habitações nos empreendimentos do Bom Sucesso.

Ao nível do ordenamento do território penso que foi um dos pontos negativos deste tipo de implementações, a construção destes projetos leva a que seja necessário aquilo que considero um crime ambiental, a desmatção de árvores, sendo que a zona do Bom Sucesso é parte dela protegida por um cordão dunar, sendo as árvores elementos fundamentais na sua sustentabilidade.

Por outro lado toda esta ocupação fez com que o território ficasse mais limitado, hoje dificilmente é possível construir uma habitação própria sem que seja exigida uma grande

área de terreno, ainda assim com o risco de estar inserida numa zona RAN ou REN, acrescentando a isto, a enorme valorização que hoje os terrenos têm na zona do Bom Sucesso a nível de IMI por se tratar de zona considerada de luxo.

Com isto podemos dizer que Obidos se tornou uma marca a nível nacional e internacional, a procura de habitações temporárias e permanentes por parte das comunidades estrangeiras, quer devido ao nosso clima, à gastronomia, ou à oferta da prática de golfe, tornou Óbidos uma Vila e um concelho visitado por milhões de turistas anualmente o que é sem dúvida nenhuma uma mais valia para os negócios locais e para as Freguesias onde estão inseridos os empreendimentos. Desta forma, termino com a certeza que ao longo destes anos o “Bom” Sucesso se tem sobreposto ao “Mau” Sucesso, na esperança que o futuro seja ainda melhor para as comunidades locais e para os seus cidadãos.

Frederico Lopes